

**Memoriu de prezentare**  
**„CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Denumirea proiectului:**

**SCOPUL: CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE, IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER, amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta.**

#### **Titular:**

a) denumirea titularului:

**SC OSIRIS SECURITEL SA**

b) adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail:

**Jud. Constanta, Prelungirea 8 Martie, Nr. 27 A, Camera Nr. 2**

c) reprezentanți legali/împuterniciți, cu date de identificare:

(imputernicire anexata in documentatie)

### **2. Descrierea proiectului:**

Amplasamentul proiectului se afla in Techirghiol.



**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

Terenul este amplasat in Techirghiol si este proprietatea titularului conform contractului de vanzare-cumparare anexat.

Obiectivul se incadreaza in indicatorii urbanistici emisi si in baza certificatului de urbanism emis nr. 155 / 22.06.2018.

Vecinătățile amplasamentului conform cadastru sunt:

Nord : Proprietate private - 19.96m pana pa limita de proprietate

Sud : Str. Republicii – 0.00m pana la limita de proprietate

Est : Proprietate private – 2.74m pana la limita de proprietate

Vest : Str. Tataranu – 0.00m pana la limita de proprietate

Suprafață teren - **St = 1677.00 m<sup>2</sup> cf. acte si St=1637.60m<sup>2</sup> cf. masuratori**

**Se propun urmatoorii indici urbanistici:**

Bilanțul teritorial - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafața spații verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

- |  |  |
|--|--|
| a. Funcțiunea propusa –  | <b>incubator de afaceri-cladire birouri</b>  |
| b. Dimensiuni propuse în plan -  | <b>46,60m lungime cu 18,50m lățime</b>   |
| c. Regim de înălțime propus -  | <b>D+P+3E</b>  |
| d. H cornișă = +12,85 m de la cota 0,00  | <b>Hmax = +16,40 m de la CTA</b>   |
| e. Nr. locuri de parcare asigurate pe lot -  | <b>sunt asigurate locurile de parcare HGR 525 / 1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism;</b> |
| “Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.” |  |
| Maxim 300 angajati – calcul facut pentru un loc de parcare la 20 angajati rezulta 15 locuri parcare; <b>Locuri de parcare asigurate – 25 locuri.</b>                                   |  |
| f. Suprafață teren -   | <b>St = 1677,00 m<sup>2</sup></b>  |
| g. Suprafața construită existentă -  | <b>Sce = 0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| h. Suprafața construită propusă -  | <b>Scp = 722.47 m<sup>2</sup></b>  |
| i. Suprafața desfășurată existentă -   | <b>Sde = 0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| j. Suprafața desfășurată propusă -   | <b>Sdp = 4172.06 m<sup>2</sup>(inclusiv demisol)</b>   |
| k. POT existent = 0,00 %   | <b>POT propus =43,08 %</b>   |
| l. CUT existent = 0,00   | <b>CUT propus = 2,40</b>   |

**Se propune realizarea unui incubator de afaceri – cladire birouri cu un regim de înălțime D+P+3E. Construcția va fi compusă funcțional în felul următor: la demisol – grupuri sanitare , spatiu tehnic, spatiu depozitare, casa scarii, grupuri sanitare pentru personae cu dizabilitati, grupuri sanitare pentru client, vestiare personal, sala multifunctionala sis ala conferinte; la**

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

parter - hol, casa scării, bai, birouri; etajele I-III- birouri, hol, grupuri sanitare, Sali de conferinta și casa scării. Terasa de peste etajul 3 va fi terasa tip circulabila. Terenul studiat va fi împrejmuit și amenajat. Se vor asigura locuri de parcare auto în incinta proprietății.

Se va utiliza o structură din cadre din beton armat. Fundația va fi continuă sub ziduri din beton armat.

Închiderile exterioare vor fi de 25 cm grosime și se vor executa din zidărie de CĂRĂMIDĂ sau BCA placata la exterior cu vata bazaltica de 10 cm grosime. Placa de peste parter

se va realiza din beton armat, de minim 15 cm grosime turnat monolit. Pereții interiori se vor realiza din CĂRĂMIDĂ sau BCA de 15 cm respectiv 10 cm grosime.

Proiectul a fost întocmit conform temei date de către Beneficiarul investiției și în conformitate cu legislația și normele tehnice în vigoare la data întocmirii prezenței documentației.

Spatii plantate pe teren=211.34 m<sup>2</sup>

Spatii plantate-terasa inierbata=291.60 m<sup>2</sup>

**TOTAL Spatii plantate - 502.94 m<sup>2</sup>**

Se asigura necesarul de minim 30% de spatii plantate.

**Circulatia auto se va organiza astfel:**

**In interiorul parcelei** - sunt asigurate locurile de parcare cf. HGR 525/1996, – câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

DEMISOL:

AC : 722.47 MP : Nod vertical principal, Hol, lift pentru 8 persoane , vestiare, grupuri sanitare, dusuri, sala conferinte, foyer, sala multifunctionala.

PARTER:

AC : 722.47 MP: Nod vertical principal, Hol, lift pentru 8 persoane , grupuri sanitare, Sali conferinta, birouri

ETAJ I:

AC : 853.89 MP : Nod vertical principal, Hol, lift pentru 8 persoane , grupuri sanitare, Sali conferinta, birouri

ETAJ II:

853.89 MP : Nod vertical principal, Hol, lift pentru 8 persoane , grupuri sanitare, Sali conferinta, birouri

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

ETAJ III:

853.89 MP : Nod vertical principal, Hol, lift pentru 8 persoane , grupuri sanitare, Sali conferinta, birouri

Terasa circulabila: 853.89 MP cu nodul vertical protejat.

Inaltime maxima cladire : 16.40 m de la cota trotuarului;

Inaltime de nivel : 3,00 m

Inaltime demisol : 3,20 m

Invelitoarea este tip terasa circulabila si are casa scarii.

Se va realiza o structura de rezistenta pe cadre, stalpi din BA patrati de 60x60cm, grinzi din BA de 45x30cm si plansee din BA turnate monolit. Fundarea se va face pe o perna de piatra Sparta. Zidaria exterioara va fi din BCA de 25-30cm, cu izolatie termica de 10cm vata bazaltica, iar cea interioara de 20cm, 15cm si 10 cm zidarie BCA.

Finisajele interioare sunt functie de destinatia spatiului: gresie, mocheta, faianta, vopsele lavabile.

Se va asigura racordarea cladirii la retelele hidroedilitare centralizate din orasul Eforie Nors (alimentarea cu apa potabila, canalizare). Evacuarea apelor uzate se va face printr-un separator de grasimi.

Se vor realiza facilitatile necesare pentru colectarea selectiva a deseurilor produse.

Locurile de parcare se vor realiza in subsolul constructiei conform Regulamentului Local de Urbanism prin HCL 113/2017

***Se vor asigura suprafetele de spatii verzi, minim 30 % din suprafata terenului:***

- ***Conform Certificat Urbanism anexat: plantatii propuse-gazon, flori, gard viu, un numar cat mai mare de arbori cf. HCJ Constanta 152/2013.***

Pe perioada de implementare a proiectului organizarea de santier este amenajata in limita terenului detinut de beneficiar.

### **Finisaje**

#### **Finisaje pereti exteriori:**

- ☒ Placaje H.P.L. tip "Alucobond" – si finisaje lavabile

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

☒ tencuieli sistem BAUMIT EPS (placare cu vata bazaltica 10cm + tencuiala pe plasa din fibre de sticla) si vopsitorii speciale pentru exterior – culori calde : alb, beige, gri.

☒ vopsitorii hidrofuge la soclu – cu Marmofix.

**Finisaje pereti interiori:**

☒ tencuieli si strat de vopsea lavabila in camera, holuri si receptie

☒ placari de faianta din ceramica in bai

☒ placari de faianta din ceramica in oficii

**Finisaje tavane:**

☒ tencuieli si strat de vopsea lavabila.

**Finisaje pardoseli:**

☒ gresie portelanata mata in holuri, oficii si bai.

☒ Parchet laminat in camera-birouri

☒ gresie portelanata antiderapanta la exterior in logii.

**Tamplaria exterioara:**

☒ tamplarie aluminiu cu geam termopan, tamplaria culoare gri antracit.

**Tamplaria interioara:**

☒usi interioare din lemn stejar.

**Hidroizolatii:**

- grupurile sanitare se vor hidroizola cu mortar cu adaos hidrofug (XYPEX Admix) ridicat 10 cm pe contur

- logiile se vor hidroizola cu mortar cu adaos hidrofug (XYPEX Admix) ridicat 10 cm pe contur

In executia hidroizolatiilor se vor respecta prevederile normativului C112/80 si fisele tehnice ale materialelor.

**Termoizolatii:**

- peretii exteriori se vor placa cu vata bazaltica 10cm

- planseul peste subsol va fi izolat la intrados cu vata minerala ignifugata 15cm pe zona parterului.

- acoperisul va fi in terasa circulabila termoizolat cu polistiren extrudat 15cm.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

**Numar utilizatori:**

Conform datelor furnizate de beneficiar, numarul de utilizatori este de 200-300 persoane:

-Demisol: 1 receptioner, 2-3 paznici, 4-5 persoane responsabile de curatenia incintei, personal suplimentar-5;

-Parter: 30-50 persoane;

-Etaj I: 30-50 persoane;

-Etaj II: 30-50 persoane;

-Etaj III: 30-50 persoane;

NOTA: Spatiile generate vor fi date in folosinta prin inchiriere-s-a estimate un numar maxim de persoane ( angajati si clienti ) in functie de cerintele beneficiarului.

**Numar cai de evacuare:** Nod vertical principal pentru etaje,o cale evacuare la parter si patru cai de evacuare la demisol.

- Conform regulamentului privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor (HG.766-97/anexa 3.art.6) categoria de importanta este “C” constructie de importanta normala.
- Conform normativ P100 clasa de importanta este “III” constructii de importanta normala.
- Conform Ordinului MLPAT 77/n/28.10.96 “Indrumatorul pentru aplicarea prevederilor regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor de executie a lucrarilor si constructiilor “ anexa 1- observatii/pct.4, lucrarile de constructii fiind de importanta normală.

**Justificarea necesitatii proiectului:**

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construirea unui imobil cu destinatia **INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE, IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER**. Construirea acestui imobil este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu aceasta destinatie, conform PUG aprobat pe zona.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

**Profilul si capacitatile de productie:**

**Profilul:**

Investitia va fi realizata pe persoana juridica, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii sub functiunea de *cladire birouri*.

**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.

**Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:**

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

**Energie si combustibili:**

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice, iluminat si de aer conditionat.

Amplasamentul se va racorda la reseaua electrica, cu avizul ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA.

Amplasamentul se va racorda la reseaua de apa potabila si canalizare menajera prin racord la reseaua RAJA, cu avizul RAJA.

***Alimentarea cu apa, asigurarea apei tehnologice***

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata prin asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajere in obiectiv.

Nu este nevoie de alimentarea cu apa tehnologica.

***Evacuare ape uzate***

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare publica administrată de SC RAJA SA. Evacuarea apelor uzate se va face in reseaua de canalizare (printr-un separator de grasimi), conform acord RAJA S.A.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

***Asigurare agent termic***

Apa calda menajerași încălzirease va realiza prin racordarea la rețeaua de gaze administrate de Distrigaz Sud Rețele SRL.

***Asigurare energie electrica***

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua de medie tensiune a orasului, cu avizul ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA

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

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

**Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente**

Se vor folosi caile de acces existente ( strada Republicii si Tataranu). 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.

***Gestionarea deseurilor***

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor, se vor depozita in container si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;



**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

- *deseuri reciclabile:* deseuri de hartie si carton (20 01 01) deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separate in recipient adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii:* pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizata; deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ceemite autorizatia de construire sau pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie)

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectivă si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Constanta.

***Descrierea impactului potential***

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea un impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona , urmand sa se inregistreze o usoara presiune doar in timpul lucrarilor de constructie.

**Factor de mediu apa**

Conform caracteristicilor proiectului propus, nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului, deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural, deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de combustibil, uleiuri sau alte substante cu potential ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

In perioada de implementare a proiectului se vor genera de pe santier ape uzate de tip menajer de la facilitatile igienico-sanitare asigurate pentru personalul muncitor.

**Factor de mediu aer**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilaje folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, Sox, CO, pulberi, metale grele). Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si conditiile de dispersie din zona (caracteristicile Dobrogei si in special zonei litorale) se apreciaza ca nu vor exista influente majore, cuantificabile, in ceea ce priveste calitatea aerului in zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in centrala termica.

**Factor de mediu sol/subsol**

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporar pentru implementarea proiectului.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor prezenti in aer. Este insa o lucrare de dimensiuni reduse, fara o dislocare masiva de personal si echipamente/utilaje in zona, astfel incat nu se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, perioada de viata a constructiei. Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca suport biologic pentru biodiversitate, dat fiind antropizarea zonei si traficul rutier din zona.

**Factor de mediu biodiversitate**

In planurile urbanistice aprobate , terenul studiat are destinatia, conform mentiunilor din certificatul de urbanism nr.155/22.06.2018 .

Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc. Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Eforie se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Vegetatia ierboasa este caracterizata prin prezenta speciilor ruderales vegetale, specifica aglomerarilor urbane (Carduus acanthoides, Cichorium inthybus) fiind influentata din punct de vedere calitativ de ariditatea intregii zone si de substratul nisipos.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora, asa cum se observa in figura de mai jos.

Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, rezidentiala si turistica, nu se prognozeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta ( caracteristica zonei, nu aduce o presiune suplimentara, cuantificabila asupra biodiversitatii)

**Peisajul**

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe toata perioada de viata a obiectivului nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

**Mediul social si economic**

Activitatea propusa va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale si va determina schimbari de populatie in zona.

**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 în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată ( cai de acces, utilitati etc ) pentru a permite și a facilita construcția de cladiri, precum și existența altor cladiri în construcție sau finalizate în zona, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim. Se poate crea disconfort datorită lucrărilor de construcție, săpăturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrărilor de construire, dar acestea au un caracter izolat și frecvență redusă.

Natura impactului este directă și pe termen scurt și mediu asupra terenului studiat și minimă asupra vecinătăților. Lucrările în cauză vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea actuală a terenului ( teren viran liber de construcții sau plantatii).

- **extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);**

Impactul va avea caracter local izolat ( în limitele amplasamentului studiat )

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

**- 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, 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 masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

**- natura transfrontieră a impactului.**

Nu este cazul.

**3. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersiapoluantilor in mediu**

**Protectia calitatii apelor**

Asa cum s-a mentionat si anterior, proiectul nu implica evacuarea de ape uzate sau epurate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare interioara si apoi in reseaua centralizata.

In perioada de implementare a proiectului se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

Se vor asigura toaleta ecologica pentru personal in perioada de implementare .

In perioada de functionare, apele uzate vor fi trecute printr-un separator de grasimi.

**Protectia aerului**

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera.

Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. De asemenea, in sezonul cald, umectarea periodica a depozitelor de pamant excavat poate determina minimizarea cantitatilor de praf raspandite in atmosfera.

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 (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 nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

**Protectia impotriva zgomotului**

In incinta, nivelul zgomotului produs este sub limita admisibila, nu genereaza zgomote deosebite pentru a se lua masuri suplimentare de izolare.

De asemenea nu este cazul prevederii unor masuri suplimentare fata de vecinatati, intrucat functiunile sunt complementare, compatibile si paralele.

Transportul materialelor de constructie si a materialelor excavate se va desfasura in intervale orare anuntate in prealabil politiei locale.

Materialul excavat si produs in urma lucrarilor de constructie se va transporta la cea mai apropiata groapa de gunoi.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

In incinta nu se creeaza surse de producere a vibratiilor, deasemenea nu exista pericolul ca imobilul ce urmeaza a se construi sa fie afectata de zgomotul sau vibratiile produse in zonele invecinate sau apropiate.

Imobilul va fi dotat cu echipamente de incalzire , ventilatie si pompe de apa. Zgomotele si vibratiile produse de aceste echipamente sunt nesemnificative.

Se impune utilizarea de echipamente si utilaje performante, care sa genereze nivele minime de zgomot.

**Protectia solului si subsolului**

Activitatea se va desfasura strict in zona avizata prin actele de reglementare obtinute pentru investitie. Se interzice ocuparea unor alte suprafete, necuantificate ca fiind necesare in economia investitiei.

Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe portiunile de sol.

Suprafetele prevazute in proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate si redade circuitului initial. La finalul lucrarilor de constructie nu trebuie sa existe pe amplasament alte suprafete ocupate definitiv decat cele necesare functionarii obiectivului. Nu se vor lasa pe amplasament depozite de agregate sau de pamant rezultat din excavatii.

**Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Amplasamentul pe care se doreste construirea imobilului se gaseste intr-o zona in care prin lucrarile cu care se intervine in natura nu va fi afectat ecosistemul. Se vor mentine in totalitate masurile care favorizeaza mentinerea si continuitatea ecosistemului terestru.

In ceea ce priveste protectia mediului, influenta noului obiectiv asupra acestora mediului nu poate fi luata in considerare, impactul activitatii ce apare in urma construirii imobilului asupra zonei in general e nesemnificativa si total inofensiva pentru mediu.

Nu vor fi afectate calitatile mediului si se mentin nealterate masurile de prevenire a poluarii de orice natura.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

In incinta nu se deverseaza substante toxice pentru subsol, depozitarea si stingerea resturilor menajere se face in europubele amplasate pe platforme realizate special in acest scop.

Se vor prevedea pubele pentru colectarea selectivă a deeurilor.

**Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Toate masurile definitive pentru protectia aerului, protectia impotriva zgomotului sunt masuri cu efecte si in cazul protectiei asezarilor umane.

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

*Lucrarile de amenajare ale obiectivului se vor desfasura cu respectarea legislatiei privind desfasurarea lucrarilor de constructie in sezonul estival, in statiunile turistice.*

- *identificarea 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, zone de interes tradițional etc. - fondul construit in zona este similar, conform certificatului de urbanism*

- *lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public. - se va imprejmuia terenul, nu sunt zone de interes istoric sau arhitectural in zona studiată*

**Gospodarirea deeurilor generate pe amplasament**

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- evacuarea ritmică a deeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deeurii;



**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

- alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei.
- se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deseu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzatoare, astfel incat sa nu existe riscul poluarii factorilor de mediu.

**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 locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

**4. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor si a surplusului de pamant excavat, precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

Avind in vedere zona de amplasament a constructiei, respectiv in municipiul Constanta, Oras Eforie Nord, Str. Grivitei, obiectivul nu intra in raza de supraveghere si monitorizare permanenta, zona neavand un grad ridicat de poluare.

In zona exista dotarile corespunzatoare pentru controlul permanent al emisiilor de poluanti. Se vor lua toate masurile de protectie si supraveghere a conditiilor de mediu pentru

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

urmarirea permanenta a calitatii tuturor factorilor de mediu implicati in mentinerea unui climat sanatos.

- 5. 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

- 6. Lucrari necesare organizarii de santier:**

In scopul realizarii obiectivului proiectat organizarea de santier se amenajeaza in cadrul terenului detinut de beneficiar.

Funcțiunile organizarii de santier sunt:

- parcare pentru autovehiculele si depozitare temporara pentru echipamentele si utilajele utilizate in timpul implementarii planului;
- depozitare temporara pentru materiale de constructii (piatra sparta, nisip)
- aceasta va consta in amplasarea unui container metalic pe amplasament in partea de nord a acestuia pe o suprafata de 25 de mp reprezentand un spatiu de depozitare a materialelor de constructie si o cabina de paza.
- de asemenea se va semnaliza corespunzator santierul si se va realize o imprejmuire provizorie a acestuia din plasa, pentru protectie.
- dupa caz, zona depozitare echipamente si materiale marunte in eurocontainer;
- zona administrativa pentru personalul implicat in realizarea investitiei; se vor asigura facilitatile igienico-sanitare necesare
- 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.

Dupa finalizarea lucrarilor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala, astfel sa se asigure reutilizarea terenului.

**Memoriu de prezentare**  
**„ CONSTRUIRE INCUBATOR DE AFACERI OSIRIS-IMOBIL D+P+3E, PARCARE,**  
**IMPREJMUIRE TEREN, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER”,**  
**amplasat in JUD. CONSTANTA, Loc. Techirghiol, Str. Republicii, Nr. 9, Jud. Constanta**

Nu sunt surse de poluanti in cadrul organizarii de santier, astfel ca nu exista nici un impact poluant asupra mediului.

**7. Lucrari refacere amplasament la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile**

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului. Aceasta presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similara cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu si in conformitate cu cerintele de avizare ale legislatiei de mediu.

**Se vor amenaja spatii verzi pe amplasament in ponderea specificata prin certificatul de urbanism respectiv 30 % din suprafata terenului.**

Data:  
05.07.2018

Intocmit,  
Arh. Uretu George Andrei

