

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului: CONSTRUIRE IMOBIL P+8E CU FUNCTIUNEA DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

II. Titular

- denumire titular S.C. LAVDOR PERLA MARIU srl cu sediul in Constanta , statiunea Mamaia -grup administrativ tabara Nord -zona hotel Comandor
- adresa postala -S.C. LAVDOR PERLA MARIU srl -Constanta ,aleea Murelor nr 11 , et 1 ap 3
- numar telefon Tel. 0721015086
- adresa de e-mail - irina@ erimarbuilding.ro
- persoane de contact
 - Irina Ioan0721015086
 - arh. Dan Memet 0722326757

III. Descrierea proiectului

3.1. Rezumat al proiectului si prezentarea limitelor amplasamentului

Terenul este amplasat in intravilanul orasului Constanta, in statiunea Mamaia ,zona Hotel Comandor si hotel Orfeu ,avind numarul cadastral 204511 .Terenul este proprietatea S.C. LAVDOR PERLA MARIU srl prin actul de vnzare cumparare nr 1207/13.11.2002 si a contractului de vanzare cumparare nr 5642/11.10.2001 si este compus din teren in suprafata de 1314 mp teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Pe amplasament se afla o constructie C1 cu suprafata de 314 mp , constructie ce se afla in procedura de desfiintare.

Terenul in suprafata de 1314,00 mp are urmatoarele vecinatati :

- la Sud – alee carosabila
- la Nord – teren domeniu public– teren neconstruit
- la Est – alee carosabila
- La Vest – alee carosabila

Pe amplasament se doreste a se realiza un imobil cu regim de inaltime P+8 etaje cu functiunea de cazare cu un spatiu de alimentatie publica si parcaje la parter . Imobil va avea urmatoarele retrageri la nivelul parterului : min 2,14 m fata de limita de nord , minim 3,00 m fata de limita de sud , min 2,40 fata de limita vest si 4,69 fata de limita de est .

La nivelul etajelor constructia va iesi in consola cu balcoane si logii si zone de camere de locuit .

Cladirea e prevazuta cu accese auto dinspre aleea carosabila de pe latura de Nord ,accese catre parcajele dispuse la nivelul solului si catre parcajul interior .Accesul pietonal este prevazut din aleea carosabila de pe latura de sud-vest .Constructia nu este lipita de nici o latura a proprietatii , accesul la cladire fiind asigurat pe patru laturi.

Cota 0,00 va fi la 1,10 m fata de cota amenajata si (+3,65 fata de ctn cota nivel RMN) . Cota maxima a cladirii fata de cota 0,00 este de 28,50 m (+32,15 cota RMN) ,cladirea avind 9 nivele . Inaltimea cladirii fata de cota terenului amenajat este de 29,60 m.

Cladiri alaturate

Nu sunt edificate cladiri pe loturile invecinate pe laturile de est ,vest si sud terenul fiind marginit de strazi iar pe latura de nord terenul este marginit de domeniul public neconstruit. In zona se afla urmatoarele cladiri edificate :

- in partea de Nord se afla hotelul Comandor cu regim de inaltime P+6-7 E ,aflat la o distanta de minim 5 m fata terenul studiat
- in partea de Est se afla hotelul Orfeu cu regim de inaltime P+4 E ,aflat la o distanta de minim 13 m fat de terenul studiat

-In partea de Sud este edificata o constructie parter ce cuprinde spatii de alimentatie publica si spatii comerciale aflata la 24m distanta de lotul studiat pe partea opusa Bulevardului Mamaia nu sunt constructii edificate terenul fiind destinat unei baze sportive

Reglementari Circulatii si Parcari

Circulatia principala in zona se desfasoara pe bulevardul Mamaia iar terenul studiat este deservit de aleile carosabile de pe laturile de est,sud si vest alei ce sunt legate cu bulevardul Mamaia.Circulatia principala se desfasoara pe bulevardul Mamaia strada cu cite trei benzi pe sens. Accesul catre terenul studiat se realizeaza din sensul giratoriu din partea de sud ,sens aflat in fata complexului Estival. Pe latura de vest terenul este marginit de aleea carosabila de acces ce face legatura dintre parcare complexului Comandor si sensul giratoriu ,alee cu doua benzi pe sens cu latimea minima de 5,50 m. Pe latura de sud terenul este marginit de aleea carosabila care face legatura cu parcare complexului Estival si cea a hotelului Orfeu alee cu doua benzi pe sens cu latimea de 9,60 m. Pe latura de est terenul este marginit de aleea carosabila care face legatura cu curtea de servicii a hotelului Comandor , alee de min 3,70 m.

Accesul in incinta se realizeaza pe latura de sud prin intermediul unui acces cu latimea de 6 m . Din acest acces se asigura parcare la cele doua locuri de parcare pentru persoane cu handicap dispuse la sol precum si catre aleea de acces cu latimea de 5 m de pe latura de est , alee care asigura accesul catre parcajele dispuse la parter. Dina ceasta alee prin intermediul unei rampe se ajunge la cota 0,00 unde sunt prevazute doua acces in parterul cladirii catre automatele de parcare.

Numarul minim de locuri de parcare a fost stabilit in conformitate cu HGR nr 525/1996 ,HCL nr 43/25.01.2008 si HCL 113/2017 si a Normativului P132-93. Astfel pentru constructii cu destinatia de cazare se vor asigura cite 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare la care se vor adauga 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare pentru personal .

Cladirea are 40 apartamente de 2 camere ,16 de 3 camere si 16 studiouri.Pentru stabilirea locurilor de cazare s-au luat in calcul 2 locuri de cazare pentru un studiou si pentru apartamentele de 2 camere si 3 locuri de cazare pentru apartamentele de 3 camere rezultind in total 160 de locuri de cazare.

Se vor realiza 73 de locuri de parcare pentru 160 locuri de cazare. Necesarul este 4 locuri parcare la 10 locuri cazare - 64 locuri si 1 loc parcare personal la 20 locuri cazare -8 locuri -total 72 locuri de cazare.

Locurile de parcare se vor asigura in parter prin 4 automate de parcare: 3 automate cu 20 locuri de parcare si un loc liber + 1 automat cu 11 locuri de parcare si un loc liber . Automatele de parcare sunt prevazute cu cite trei nivele de parcare si au posibilitatea mutarii automate a masinilor atit pe verticala cit si pe orizontala .Automatele de parcare sunt dispuse in parterul cladirii ,in zona automatelor fiind prevazute spatii tehnologice pina la cota de -2,00 .La nivelul solului se vor prevedea doua locuri de parcare pentru persoane cu handicap .

Spatii verzi

Conform HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, pentru cladiri cu destinatie turistica vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de minim 50%. Se vor realiza spatii verzi la nivelul terenului pe latura de est pe zonele de nord si sud si vor reprezenta zone plantate cu gazon ,arbusiti de talie mica in suprafata de 136 mp . Diferenta de 521 mp se va asigura prin realizarea de terase verzi .Suprafata totala a spatiilor verzi asigurate va fi de 657 mp reprezentind 50% din suprafata totala a terenului.

cei 657 mp sunt repartizati astfel :

136 mp spatii verzi la sol

521 mp terase verzi la nivelul acoperisului

3.2. Justificarea necesitatii proiectului

Dezvoltarea armonioasa a unei comunitati presupune satisfacerea tuturor dezideratelor care contureaza coordonatele aferente nevoilor sociale, economice, culturale, religioase, sportive, aferente educatiei scolare , protectiei mediului, sanatate, etc. Edificarea obiectivului vine in intampinarea nevoii tot mai crescande de dezvoltare a unitatilor turistice cat si pentru cele din sfera serviciilor. Un asemenea edificiu contribuie de asemenea la dezvoltarea armonioasa a ansamblului arhitectural a statiunii Mamaia. Prin realizarea acestei investitii se vor crea noi locuri de munca atat pe parcusul constructiei cit si in exploatare.

3.3. Descrierea lucrarilor propuse prin proiect

Pe terenul propus se va realiza un imobil cu functiunea de cazare cu un spatiu de alimentatie publica la parter si cu parcaje la parter. Imobilul va fi gindit ca un apart hotel avind 72 de apartamente din care 16 studiouri ,40 apartamente cu doua camere si 16 apartamente cu trei camere.

Parterul :

-hol intrare + receptie	S=61,60 mp
-birou	S= 9,12 mp
-camera de bagaje	S= 5,59 mp
-camera centrala de avertizare	S= 5,15 mp
-camera tehnica	S=20,49 mp
-camera tampon	S= 8,32 mp
-hol casa scarii	S=23,82 mp
-camera tampon	S= 6,03 mp
-spatiu de alimentatie publica-bar	S=87,92 mp
-hol	S= 6,49 mp
-bar	S= 8,20 mp
-grup sanitar	S= 2,35 mp
-spatiu depozitare	S= 8,66 mp
-grup sanitar	S= 3,44 mp
-grup sanitar	S= 3,44 mp
-parcaj	S=514,51 mp

Parcajul este suprateran in spatiu puternic ventilat cu patru automate de parcare total locuri de parcare -71 locuri de parcare 3 automate cu 20 de locuri si 1 autoamt cu 11 locuri

Etajele 1-8:

-hol casa scarii	S=23,93 mp
-hol	S=60,34 mp
-apartament -2 camere	Su=69,80 mp format din:
-camera de zi	S=47,72 mp
-balcon	S= 5,39 mp
-dormitor	S=16,51 mp
-baie	S= 5,57 mp
-apartament -2 camere	Su=69,80 mp format din:
-camera de zi	S=47,72 mp
-balcon	S=12,25 mp
-dormitor	S=16,51 mp
-baie	S= 5,57 mp
-apartament -2 camere	Su=58,52 format din:
-hol	S= 6,81mp
-camera de zi	S=32,42 mp
-balcon	S=10,15 mp
-dormitor	S=14,74 mp
-balcon	S= 2,80 mp

-baie		S= 4,55 mp
-apartament -2 camere	Su=56,29	format din:
-hol+camera de zi		S=34,11 mp
-balcon		S= 9,69 mp
-dormitor		S=16,51 mp
-baie		S= 5,67 mp
-apartament -2 camere	Su=56,29	format din:
-hol+camera de zi		S=34,11 mp
-balcon		S= 9,69 mp
-dormitor		S=16,51 mp
-baie		S= 5,67 mp
-apartament – 3 camere	Su=76,69	format din:
-hol+camera de zi		S=28,84 mp
-balcon		S= 7,56 mp
-hol		S= 3,30 mp
-dormitor		S=22,07 mp
-baie		S= 4,79 mp
-dormitor		S=13,03 mp
-baie		S= 4,66 mp
-studio	Su=38,58 mp	format din:
-hol+camera de zi		S=32,13 mp
-balcon		S=10,86 mp
-baie		S= 6,45 mp
-studio	Su=38,23 mp	format din:
-hol+camera de zi		S=31,88 mp
-balcon		S=10,75 mp
-baie		S= 6,35 mp
-apartament – 3 camere	Su=83,12	format din:
-hol+camera de zi		S=35,27 mp
-balcon		S=12,74 mp
-hol		S= 3,30 mp
-dormitor		S=22,07 mp
-baie		S= 4,79 mp
-dormitor		S=13,03 mp
-baie		S= 4,66 mp

3.4. Elemente specifice caracteristice proiectului propus

3.4.1. Caracteristicile constructive

Dimensiunea terenului - terenul are forma neregulata ,pe trei laturi urmarin conturul celor trei alei care il delimiteaza iar pe latura de nord care se invecineaza cu terenul primariei lungime laturii este de 25,95 m.

Terenul in suprafata de 1314 mp este definit de coordonatele stereo 70 ale celor 22 de puncte avind urmatoarele lungimi ale laturilor terenurilor:

1-2	1,84 m
2-3	25,95 m
3-4	8,13 m
4-5	5,50 m
5-6	8,08 m
6-7	19,36 m
7-8	4,79 m
8-9	2,95 m
9-10	3,53 m

10-11	7,33 m
11-12	3,74 m
12-13	3,30 m
13-14	2,55 m
14-15	1,77 m
15-16	2,94 m
17-18	12,15 m
18-19	2,13 m
19-20	4,83 m
20-21	5,14 m
21-22	10,71 m

Coordonatele stereo 70 ale terenului sunt :

1	313147.251	789032.613
2	313149.088	789032.475
3	313149.768	789058.420
4	313143.134	789063.126
5	313137.685	789063.879
6	313129.609	789064.125
7	313110.258	789064.708
8	313105.938	789062.639
9	313104.961	789059.854
10	313104.522	789056.382
11	313103.839	789049.045
12	313104.902	789045.455
13	313106.496	789042.568
14	313108.067	789040.560
15	313109.443	789039.446
16	313111.983	789037.966
17	313113.094	789037.574
18	313124.678	789033.916
19	313126.705	789033.272
20	313131.313	789031.824
21	313136.368	789030.896
22	313147.053	789030.157

Regim de înaltime propus : **Parter + 8 etaje**

Forma detinere teren: **Teren privat conform cu:** .Terenul este proprietatea S.C. LAVDOR PERLA MARIIL srl prin actul de vinzare cumparare nr 1207/13.11.2002 si a contractului de vanzare cumparare nr 5642/11.10.2001 si este compus din teren in suprafata de 1314 mp teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii.

Suprafata teren =1314 mp

Suprafata construita propusa la sol Sc=846 mp

Suprafata construita la sol + proiectia consolelor propusa Sc(pot) =879 mp

Suprafata construita desfasurata propusa (calcul CUT) Sd= 7074 mp

Suprafata construita desfasurata cu balcoane propusa Sd=7690 mp

POT propus =66,89 %

S utr 21 =145 816 mp

Sd existenta UTR 21= 138 447 mp

Sd propus UTR 21=145 521 mp

CUT existent (fata de UTR) = 0,95 CUT propus (fata de UTR) =0,99

Sistemul constructiv

Structura de rezistentă va fi alcătuită din:

- cadre din beton armat.
- planșee din beton armat turnate monolit peste subsol, parter și etajele curente.
- învelitoare tip terasă circulabilă
- fundație de tip radier general din beton armat.

Infrastructura În conformitate cu prevederile din "Cod de proiectare seismică-parte a I-prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, clădirea proiectată se încadrează în clasa III de importanță.

Construcția este amplasată în zona de hazard seismic care are următoarele caracteristici: accelerația terenului $a_g = 0,20g$ și perioada de colt $T_c = 0,7s$. Conform Hotărârii de Guvern 766/97, construcția se încadrează în categoria "C", de importanță normală.

În condițiile litologice rezultate din studiul geotehnic fundarea se va realiza pe teren consolidat în suprafața prin intermediul unei perne generale din piatră spartă armată cu geogrila, a cărei grosime și evazare se vor stabili la următoarele etape de proiectare.

Fundațiile s-au dimensionat în ipoteza unei presiuni convenționale de bază de 150 kPa, conform studiului geotehnic în gruparea fundamentală.

Fundațiile sunt de tipul radier general din beton armat.

În fundații se vor folosi următoarele clase de beton :

-C8/10-egalizare și C30/37-in radier

Oțelul folosit în fundații va fi BST500s clasa de ductilitate C.

Suprastructura Suprastructura este alcătuită din cadre din beton armat turnate monolit. În suprastructura se vor folosi următoarele clase de betoane :

-C30/37-in stalpi și grinzi, planșee, scări

Oțelul folosit în suprastructura va fi BST500s clasa de ductilitate C.

La alcătuirea și dimensionarea elementelor suprastructurii s-a acordat o atenție deosebită dimensionării elementelor structurii în ansamblu, sub aspectul asigurării unei capacități de deformare postelastice (ductilitate) care să permită o comportare corespunzătoare a construcției la acțiuni seismice.

Calculul eforturilor în grinzi și stalpi s-a făcut la acțiunea combinată a încărcărilor verticale (gravitaționale) și orizontale (seism).

Acoperișul peste sala de conferințe de la etajul 8 se va realiza din structura metalică.

Inchideri exterioare și compartimentări interioare

Zidăria exterioară se execută din zidărie realizată din blocuri de BCA de 30 cm .

Compartimentările interioare se execută în zona de locuințe din zidărie de BCA de 25 cm între apartamente și apartamente și holuri și zidărie de BCA și zidărie de 15 cm în rest iar în zona de hotel din zidărie de BCA de 20 cm între camerele de hotel și camerele de hotel și holuri și zidărie de BCA de 15 cm și 10 cm în rest.

Finisaje exterioare

Finisajele exterioare sunt următoarele: tencuieli structurate aplicate pe termositem ,placaje cu Trespa sau placaje ceramice , glafuri din tablă prevopsită sau Reynobond ,tamplarie din PVC cu geam termopan ,balustrazi din sticlă ,placaje cu piatră . Construcția este acoperită în terasă necirculabilă ..

Finisajele interioare

Pardoseli pardoseli din gresie și piatră pentru hol recepție din gresie pentru ,bucătărie ,bai ,holuri și balcoane și pardoseli din parchet pentru camere. Scarile vor avea trepte din granit și vor fi prevazute cu balustrade din inox.Pe pereți se vor executa vopsitorii lavabile pe gleturi de ipsos în holuri și în camere iar în bai și bucătării pe înălțimea de 2.10 m, se execută placaj din faianță . Tamplariile interioare vor fi din lemn.Se vor prevedea tavane false din elemente de gips-carton.

Zidăria exterioară se execută din blocuri de bca gbn cu grosimea de 30 cm și se vor placi cu saltele de vată bazaltică ignifugă și hidrofoabe de 10 cm .Zidăria se va execută cu

rosturi mici de 3mm cu mortar adeziv conform normativ p104/83 .Puntile termice din dreptul stalpilor si a grinzilor se vor izola cu cu saltele de vata bazaltica ignifuge si hidrofobe de 10 cm in functie de gabaritul stilpilor si a grinzilor .Zonele de consola de sub camerele de locuit se vor izola cu polistiren extrudat de 20 cm .Placa de pardoseala a parterului se va izola cu polistiren extrudat de 20 cm la partea inferioara (in subsol) .Peste placa de la ultimul nivel se va realiza o termoizolatie din polistiren extrudat de 20 cm .Tamplaria exterioara cu geam termoizolant va avea rezistenta minima de 0,77 mpK/W.

3.4.2. Elemente specifice proiectului propus -profilul si capacitatile de productie

Pe terenul propus se va realiza un imobil cu functiunea de cazare cu un spatiu de alimentatie publica la parter si cu parcaje la parter.Imobilul va fi gindit ca un apart hotel avind 72 de apartamente din care 16 studiouri ,40 apartamente cu doua camere si 16 apartamente cu trei camere.

-descrierea proceselor de productie ale proiectului propus

Fiind o cladire turistica caldirea va avea fluxurile principale legate de spatiul de primire si receptie a hotelului .O parte importanta a parterului va fi destinata parcajelor ,parcaje asigurate prin automate de parcare .Spatiul de parcare este conectat cu spatiul de receptie prin intermediul unor camere tampon. Accesul principal al turistilor se realizeaza prin spatiul de receptie sptiul care este legat de nodul principal vertical format dintr-o scara si un lift.

In zona receptiei sunt prevazute spatiile anexa ,camera de bagaje , birou administrativ precum si spatiile tehnice . Tot legat cu receptia este prevazut si un bar pentru turistii hotelului precum si grupurile sanitare care sunt comune pentru bar si receptie.

Imobilul este gindit ca apart-hotel 72 de apartamente din care 16 studiouri ,40 apartamente cu doua camere si 16 apartamente cu trei camere. Unitatile de cazare sunt gindite ca apartamente formate din una ,doua sau trei camere fiecare cu grupuri sanitare si prevazute cu balcoane . Fiecare apartament este complet dotat si mobilat ,precum si prevazut cu spatii pentru depozitare lenjerie.

3.4.3 Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE. Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale: beton, agregate, profile metalice, cherestea, sticla, etc, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati. Prin plastica arhitecturala si cromatica se doreste integrarea obiectivului in mediul specific zonei. Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de statii de distributie carburanti autorizate. Nu vor fi realizate depozite de carburanti in cadrul organizarii de santier.

3.4.4 . Racordarea la retelele utilitare existente in zona

Imobilul va dispune de bransamente la apa,canalizare , curent electric si gaze ,urmind a se bransa la retelele existente in zona. Beneficiarul va realiza bransamente la retelele existente in zona pentru curent electric , apa ,canalizare si gaze .

Alimentarea cu apa Imobilul este dotat cu obiecte sanitare: lavoare,cazi de dus, wc., spalatoare vase si vesela, consumatoare de apa potabila. Alimentarea cu apa rece a obiectelor sanitare se va realiza prin conducte de polietilena de inalta densitate din retelele existente in zona.

Evacuarea apelor uzate

Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi din polietilena de inalta densitate ce vor fi deversate la reseau de canalizare din zona .Apele menajere de la spatiu de alimentatie publica vor fi deversate intr-un separator de grasimi si apoi in reseaua de canalizare.

Apele pluviale se vor colecta la trotuarele de garda ale cladirii si se vor deversa la rigola stradala.

Asigurarea apei tehnologice -Nu este cazul

Asigurarea agentului termic

Imobilul se va incalzi cu centrale termice murale pe gaze montate in fiecare apartament iar pentru spatiile comune , receptia si spatiul de alimentatie publica se va folosi tot o centrala termica murala in condensatie . Instalatia folosita va fi prin incalzire in pardoseala cu conducte de tip Rehau .Se va asigura racirea spatiilor prin montarea de aparate de aer conditionat individuale . Centralele termice vor functiona cu gaze prin realizarea de bransamente la instalatia de gaze din zona.

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

Lucrarile necesare pentru realizarea investitiei vor afecta partial zona de amplasare a cladirii si zonele pentru canalele necesare realizarii bransamentelor de apa si a canalului termic. Dupa realizarea fundatiilor se vor realiza platforme betonate de jur imprejurul constructiei iar santurile necesare pentru realizarea retelelor se vor astupa dupa finalizarea constructiei.

3.4.6. Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente

Circulatia principala in zona se desfasoara pe bulevardul Mamaia iar terenul studiat este deservit de aleile carosabile de pe laturile de est,sud si vest alei ce sunt legate cu bulevardul Mamaia.Circulatia principala se desfasoara pe bulevardul Mamaia strada cu cite trei benzi pe sens. Accesul catre terenul studiat se realizeaza din sensul giratoriu din partea de sud ,sens aflat in fata complexului Estival. Pe latura de vest terenul este marginit de aleea carosabila de acces ce face legatura dintre parcare complexului Comandor si sensul giratoriu ,alee cu doua benzi pe sens cu latimea minima de 5,50 m. Pe latura de sud terenul este marginit de aleea carosabila care face legatura cu parcare complexului Estival si cea a hotelului Orfeu alee cu doua benzi pe sens cu latimea de 9,60 m. Pe latura de est terenul este marginit de aleea carosabila care face legatura cu curtea de servicii a hotelului Comandor , alee de min 3,70 m.

Accesul in incinta se realizeaza pe latura de sud prin intermediul unui acces cu latimea de 6 m . Din acest acces se asigura parcare la cele doua locuri de parcare pentru persoane cu handicap dispuse la sol precum si catre aleea de acces cu latimea de 5 m de pe latura de est , alee care asigura accesul catre parcajele dispuse la parter. Dina ceasta alee prin intermediul unei rampe se ajunge la cota 0,00 unde sunt prevazute doua acces in parterul cladirii catre automatele de parcare.Prin realizarea acestor accese nu sunt afectate circulatiile deja existente.

3.4.7. Resurse naturale folosite in constructie si functionare si metode de constructie folosite

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE. Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale: beton, agregate, profile metalice, cherestea, sticla, etc, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati. Prin plastica arhitecturala si cromatica se doreste integrarea ansamblului in mediul natural specific zonei. Arhitectura imobilului va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona. Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul a performantei energetice a cladirilor, conform Legii nr. 372/13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor. Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de statii de distributie carburanti autorizate. Categoriile de lucrari implicate de proiect sunt:

- Executarea de elemente structurale din beton armat si constructii metalice
- Finisaje interioare si exterioare
- Lucrari de instalatii (sanitare, electrice si termice, telefonie)
- Racorduri la retelele de utilitati.

-Amenajari spatii verzi

Toate lucrarile vor fi realizate cu respectarea conditiilor impuse de legislatia specifica de mediu si sanatatea si securitatea in munca.

Solutia constructiva a cladirii este impusa de conditiile în situ de amplasare pe teren, de regimul de înaltime propus, de functionalitate precum si de dorinta de a oferi beneficiarului spatii interioare generoase si elastice . Din aceste considerente structura de rezistenta este din cadre de beton armat .Cadrele din beton armat se vor executa din Bc 20 (B250) turnat monolit. Constructia are o solutie de fundatie radier genral asezat pe o perna de piatra .Inchiderile nestructurale si compartimentarile interioare se vor executa din zidarie de BCA cu grosimea de 30 cm la exterior si de 25 cm , 20 si de 15 la interior.

Pentru realizarea infrastructurii se vor executa sapaturi mecanizate generale pina la atingerea cotei de fundare .De la cota de fundare se va incepe realizarea pernei de piatra . Peste perna de piatra se va realiza un strat de egalizare din beton peste care se va realiza hidroizolatia si apoi inca un strat de protectie din beton armat . Peste cel de-al doilea strat de sapa se va realiza radierul . Din radier se dezvoltă stalpii cu sectiuni 70x70 si 80x80 cm .Dupa realizarea infrastructurii se trece la realizarea cadrelor de beton armat si a placilor din beton armat. Dupa realizarea structurii de beton se vor realiza zidariile de inchidere si compartimentare din din zidarie de BCA cu grosimea de 30 cm la exterior si de 25 cm , 20 si de 15 la interior. Dupa realizarea compartimentarilor se vor realiza lucrarile de instalatii apoi sapele si tencuielile si lucrarile de finisre interioara si exterioara.

3.4.8. Planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara

Planul de executie, incluzand toate etapele derularii investitiei cat si un grafic elaborat pentru succesiunea lucrarilor, va fi intocmit de catre antreprenorul lucrarilor. Termenul de dare in folosinta este strans legat de parcurgerea etapelor de reglementare a investitiei cat si de influenta factorilor caracteristici din perioada derularii propriu-zise a lucrarilor (intemperii, lucrari neprevazute, etc.).

3.5. Relatii cu alte proiecte existente si planificate

Proiectul se incadreaza in reglementarile Regulamentului de urbanism ale planului Urbanistic Zonal PUZ - aprobat prin HCL nr 121/24.05.2013

3.6. Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Beneficiarul a analizat posibilitatea achizitionarii unui teren si in alte zone , dar tinind cont de specificul zonei in plina dezvoltare a optat pentru realizarea investitiei pe acest amplasament.

3.7. alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

Ca urmare a realizarii proiectului,se poate prevedea o crestere a activitatii turistice in zona si o necesitate pentru aparitia de servicii conexe care sa deserveasca aceste activitati.

IV. Localizarea proiectului

Terenul este amplasat in intravilanul orasului Constanta, in statiunea Mamaia ,zona Hotel Comandor si hotel Orfeu ,avind numarul cadastral 204511 .Terenul este proprietatea S.C. LAVDOR PERLA MARII srl prin actul de vnzare cumparare nr 1207/13.11.2002 si a contractului de vanzare cumparare nr 5642/11.10.2001 si este compus din teren in suprafata de 1314 mp teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii.Pe amplasament se afla o constructie C1 cu suprafata de 314 mp , constructie ce se afla in procedura de desfiintare.

Terenul in suprafata de 1314,00 mp are urmatoarele vecinatati :

- la Sud – alee carosabila
- la Nord – teren domeniu public– teren neconstruit
- la Est – alee carosabila
- La Vest – alee carosabila

Pe amplasament se doreste a se realiza un imobil cu regim de inaltime P+8 etaje cu functiunea de cazare cu un spatiu de alimentatie publica si parcaje la parter . Imobil va avea

urmatoarele retrageri la nivelul parterului : min 2,14 m fata de limita de nord , minim 3,00 m fata de limita de sud , min 2,40 fata de limita vest si 4,69 fata de limita de est .

La nivelul etajelor constructia va iesi in consola cu balcoane si logii si zone de camere de locuit .

Trasarea cladirii se va realiza conform tabelului de coordonate in stereo 70 pentru colturile cladirii:

A	313110.102	789041.694
B	313116.199	789041.509
C	313116.137	789039.473
D	313146.851	789032.875
E	313146.913	789034.921
F	313147.633	789058.560
G	313110.650	789059.686

Cota 0,00 va fi la 1,10 m fata de cota amenajata si (+3,65 fata de ctn cota nivel RMN) .

4.1. Distanța fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001

Nu este cazul.

4.2. Folosintele actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia

Terenul studiat este situat in intravilanul orasului Contsanta ,terenul se incadreaza in categoria de folosinta curti constructii iar destinatia admisa conform reglementarilor Regulamentului de urbanism ale planului Urbanistic Zonal PUZ - aprobat prin HCL nr 121/24.05.2013 este de functiuni pentru turism ,apartamente de vacanta ,locuinte permanente individuale si colective,functiuni pentru alimentatie publica ,functiuni de comert ,functiuni sportive ,functiuni de agremente ,functiuni de cultura ,servicii , functiuni de sanatate ,functiuni legate de culte .

Pe amplasament se afla in prezent o constructie cu regim de inaltime parter cu destinatia de alimentatie publica ,constructie aflata in faza de obtinerea a actelor pentru desfiintare in conformitate cu certificatul de urbanism nr 2865/30.07.2018.

Prin certificatul de urbanism nr 4380.21.12.2016 emis de primaria Constanta se prevede:

Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului Constanta

Terenul este proprietatea S.C. LAVDOR PERLA MARII srl prin actul de vnzare cumparare nr 1207/13.11.2002 si a contractului de vanzare cumparare nr 5642/11.10.2001 si este compus din teren in suprafata de 1314 mp teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii.Terenul nu face parte din zone protejate si nici nu are interdictii de construire.

Regimul economic:

Folosirea actuala a terenului este alimentatie publica parter.

Terenul face parte din zona de impozitare A

Destinatia stabilita conform planurilor de urbansim : alimentatie publica si cazare

Regimul tehnic:

Suprafata construita propusa la sol $S_c=846$ mp

Suprafata construita la sol + proiectia consolelor propusa $S_c(\text{pot})=879$ mp

Suprafata construita desfasurata propusa (calcul CUT) $S_d=7074$ mp

Suprafata construita desfasurata cu balcoane propusa $S_d=7690$ mp

POT propus =66,89 %

S utr 21 =145 816 mp

S_d existenta UTR 21= 138 447 mp

S_d propus UTR 21=145 521 mp

CUT existent (fata de UTR) = 0,95 CUT propus (fata de UTR) =0,99

Inaltimea cladirii si numarul de niveluri

Regimul de inaltime al cladirii propuse este P+8 E

Volumul Constructiei

Volumul constructiei = **22 200 mc**

POT si CUT

POT existent = 23,89% POT propus = 66-89% aprobat 40-70%

CUT existent fata de UTR = 0,95 CUT propus fata de UTR = 0,99

4.3. Areale sensibile

Nu este cazul

4.4.. Detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare

Nu este cazul.

V. Caracteristicile impactului potential

Se apreciaza ca, prin masurile care se vor lua pe perioada executarii lucrarilor cat si in timpul functionarii acestuia, proiectul propus implica un impact nesemnificativ asupra mediului.

5.1. Impactul asupra populatiei si a sanatatii umane

Prin natura investitie , precum si a activitatii desfasurate investitia nu va avea nici un impact asupra populatiei fiind o zona cu potential rezidential si turistic .Activitatea nu genereaza noxe si nu are implicatii asupra sanatatii populatiei.

5.2. Impactul asupra faunei , florei si solului

Investitia propusa nu va afecta solul . In zona nu exista fauna sau flora ce ar putea fi afectata de realizarea sau functionarea investitiei .Conform HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, pentru cladiri cu destinatie turistica vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de minim 50%. Se vor realiza spatii verzi la nivelul terenului pe latura de est pe zonele de nord si sud si vor reprezenta zone plantate cu gazon ,arbusiti de talie mica in suprafata de 136 mp . Diferenta de 521 mp se va asigura prin realizarea de terase verzi .Suprafata totala a spatiilor verzi asigurate va fi de 657 mp reprezentind 50% din suprafata totala a terenului.

5.3. Impactul asupra calitatii apei

Investitia propusa nu va afecta calitatea apei neexistind deversari in sol care sa afecteze pinza freatica . Colectarea apelor uzate se face prin tuburi din polietilena de inalta densitate ce vor fi deversate la reseaua de canalizare din zona . Apele pluviale de pe constructii , precum si cele de pe platforme vor fi colectate si deversate la rigola stradala.Nu exista retea hidrografica pe amplasament.

Calitatea aerului nu va fi afectata , activitatea propusa nefiind generatoare de noxe .

Pe perioada de realizare a investitiei propuse, surse de poluare pentru apele subterane pot proveni din potentiale scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele si echipamentele de constructie folosite precum si datorita depozitarilor necontrolate de materiale sau deseuri.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare pot fi cauzate de avarii accidentale la reseaua de canalizare interioara.

Se poate considera ca impactul negativ asupra factorului de mediu apa (apa subterana) pe durata executiei lucrarilor va fi nesemnificativ, cu o probabilitate mica de aparitie. In perioada de functionare a obiectivului apele uzate provenind de la imobil vor fi dirijate,prin camine de scurgere , spre reseaua de ape uzate centralizata . Distanța semnificativa a amplasamentului fata de malul marii asigura conditiile de prezervare a apelor acestuia.

5.4. Impactul asupra calitatii aerului

In perioada derularii proiectului principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizati pentru functionarea mijloacelor de transport si utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz: SO_x, NO_x, CO, particule in suspensie, compusi organici volatili etc. De asemenea, lucrarile propriu-zise de realizare a proiectului pot determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu din manipularea materialelor de constructii, din operatiile de imprastiere sau de compactare a pamantului excavat. In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare a aerului vor fi surse mobile de emisie de la autovehicule si surse fixe constand din sistemul de asigurare al agentului termic (centrale de apartament).

Lucrarile de constructie se vor realiza in conformitate cu optiunea beneficiarului cu forta de munca autorizata, calificata, cu materiale agrementate tehnic si de o calitate superioara. Pe perioade realizarii lucrarilor de constructie, impactului generat de emisiile de poluanti este redus, pentru ca se va impune constructorului utilizarea de masini si utilaje performante, cu emisii reduse de poluanti gazosi si cu verificari efectuate privind starea tehnica a acestora. Pentru desfasurarea activitatilor se vor utiliza numai combustibili achizitionati din statii de distributie autorizat, cu continut redus de sulf si care corespund normelor de calitate. In timpul functionarii obiectivului impactul asupra calitatii aerului va fi nesemnificativ.

5.5. Zgomote si vibratii

Lucrarile pentru construirea obiectivului pot deveni in anumite situatii surse de zgomot si disconfort, ele vor avea insa un caracter limitat pe perioada organizarii de santier. Astfel, in perioada realizarii investitiei sursele de zgomot si vibratii sunt reprezentate de:

-intensificarea traficului in zona, determinat de necesitatea aprovizionarii santierului cu materiale, echipamente si utilaje;

-lucrarile de executie desfasurate in santier, care pot presupune producerea unor zgomote puternice.

In perioada de functionare a obiectivului sursele de zgomot si vibratii sunt nesemnificative

Pe timpul realizarii constructiei vibratiile care vor aparea in timpul realizarii compactarilor sau de la utilajele ce vor lucra pe santier si nu vor afecta constructiile vecine. La realizarea investitiei se va lucra in principal in extrasezon pentru a nu deranja activitatea turistica din zona.

Avand in vedere masurile impuse cu privire la echipamentele si utilajele folosite, care trebuie sa fie de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului zgomotului produs si ca lucrarile pentru construirea obiectivului vor avea un caracter temporar, se apreciaza ca impactul produs de sursele de zgomot si vibratii va fi nesemnificativ.

5.6. Impactul potential asupra solului si subsolului

Principalele surse de poluare a solului in timpul constructiei investitiei propuse sunt reprezentate de :

-scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele folosite ;

-stocarea temporara necontrolata a materialelor si deseurilor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatilor zilnice in cadrul organizarii de santier

-depunerea pe sol a prafului rezultat din manipularile materialelor puverulente cat si din lucrarile de constructive executate.

In perioada de functionare a obiectivului, avand in vedere destinatia imobilului ce se va construi , nu este cazul a se face analiza aspectului privind generarea poluantilor.

Se apreciaza ca impactul asupra solului este nesemnificativ luand in considerare posibilitatea de aparitie a poluarii solului in timpul executiei cat si a functionarii obiectivului.

5.7. Impactul potential asupra biodiversitatii

Nu este cazul

5.8. Peisajul si mediul vizual , patrimoniul istoric si cultural.

Investitia nou propusa se va realiza in zona destinata ansamblurilor rezidentiale si turistice , zona care nu face parte din patrimoniu istoric sau cultural . Cladirea propusa va avea un caracter modern asigurandu-se un aspect reprezentativ pentru investitia propusa. Fatadele vor fi tratate la un standard superior fiind folosite finisaje de calitate superioara pentru a crea un impact vizual placut si a fi o referinta pentru investitia propusa.

5.9. Impactul potential asupra mediului social si economic.

Proiectul va avea impact pozitiv asupra mediului de afaceri din sectorul turismului aferent orasului Constanta .

VI. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea ,evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

6.1. Protectia calitatii apelor :

Pe perioada de realizare a investitiei propuse, surse de poluare pentru apele subterane pot proveni din potentiale scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele si echipamentele de constructie folosite precum si datorita depozitarilor necontrolate de materiale sau deseuri.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare pot fi cauzate de avarii accidentale la reseaua de canalizare interioara.

Masurile care se impun pentru asigurarea protectiei calitatii factorului de mediu apa, sunt urmatoarele:

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului:

- stationarea mijloacelor de transport si a utilajelor se va realiza numai in spatiile special amenajate (platforme pietruite sau betonate), la beneficiar sau constructor;
- nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului; alimentarea masinilor si utilajelor se va realiza doar la statii de distributie carburanti autorizate;
- depozitarea materialelor de constructii necesare si stocarea temporara a deseurilor generate se va face numai in spatiile special amenajate.

In perioada functionarii obiectivului:

- mentenanta adecvata si interventia prompta in vederea remedierii avariilor la sistemul de canalizare intern;

6.2..Protectia aerului :

In perioada derularii proiectului principalele surse de poluare sunt emisiile rezultate din functionarea mijloacelor de transport si utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz: SO_x, NO_x, CO, particule in suspensie, compusi organici volatili etc. De asemenea, lucrarile propriu-zise de realizare a proiectului pot determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare a aerului vor fi reprezentate de noxele rezultate de la mijloacele auto ale turistilor si emisiile de la centralele de apartament.

Masurile care se recomanda in scopul diminuarii impactului asupra factorului de mediu aer, sunt:

In perioada executarii lucrarilor:

- imprejmuirea corespunzatoare a organizarii de santier;
- utilizarea echipamentelor si utilajelor corespunzatoare din punct de vedere tehnic, prevazute cu sisteme performante de retinere si filtrare a poluantilor emisi in atmosfera;
- efectuarea periodica a reviziilor si reparatiilor utilajelor, conform graficelor stabilite pe baza specificatiilor din documentatiile tehnice;
- pozitionarea si reglarea utilajelor si echipamentelor, astfel incat acestea sa functioneze la parametrii optimi, iar emisiile generate, inclusiv zgomotul produs, sa se incadreze in limitele maxim admise de legislatie.

- curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera;
- utilizarea de carburanti cu continut redus de sulf, aprovizionat de la statii de distributie autorizate.

In perioada functionarii obiectivului :

- se vor utiliza echipamente corespunzatoare din punct de vedere tehnic, de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului de emisii poluante;
- intretinerea corespunzatoare a sistemelor de furnizare agent termic;
- efectuarea periodica a reviziilor tehnice a echipamentelor si sistemelor de asigurare a agentului termic;

6.3.Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Pe perioada existentei organizarii de santier, se impun anumite masurile de diminuare a zgomotului in zona obiectivului. Astfel, in perioada realizarii investitiei se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot si vibratii in zona amplasamentului, determinata in principal de:

- functionarea echipamentelor si utilajelor;
- intensificarea traficului in zona, determinat de necesitatea aprovizionarii santierului cu materiale, echipamente si utilaje;
- executarea anumitor lucrari de constructii in santier, care presupun producerea unor zgomote puternice;

In perioada de functionare a obiectivului sursele de zgomot si vibratii sunt nesemnificative.

Principalele masuri ce se impun pentru ca realizarea lucrarilor sa nu produca disconfort din punct de vedere al zgomotului, sunt:

In perioada executarii lucrarilor de constructii

- se vor utiliza echipamente si utilaje corespunzatoare din punct de vedere tehnic, de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului zgomotului produs;
- asigurarea unui regim de intretinere tehnica ridicat pentru toate echipamentele si utilajele tehnice din dotare, prin efectuarea reviziilor tehnice la termenele prevazute in documentatiile tehnice si prin realizarea tuturor interventiilor care se impun (schimburile

In perioada functionarii obiectivului

Nu este cazul. Situatiile de ordine si liniste publica vor fi solutionate de organele in drept.

6.4.Protectia impotriva radiatiilor

-Nu exista surse de radiatii.

-Nu sunt necesare amenajari si dotari pentru protectia radiatiilor.

6.5.Protectia solului si subsolului

Sursele de poluanti pentru sol si subsol

In perioada executiei lucrarilor de constructie, principalele surse de poluare a solului sunt reprezentate de :

- scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele folosite ;
- depozitarea necontrolata a materialelor si deseurilor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatilor zilnice in cadrul organizarii de santier ;

In perioada functionarii obiectivului - un management neadecvat al deseurilor generate, prin stocarea temporara in spatii neamenajate;

Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si subsolului

In perioada realizarii investitiei:

- amenajarea unor spatii corespunzatoare pentru depozitarea temporara a deseurilor si materialelor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatii In perioada de realizare a lucrarilor proiectului ;
- este interzisa stocarea temporara a deseurilor, imediat dupa producere direct pe sol, sau in alte locuri decat cele special amenajate pentru colectarea si stocarea temporara a acestora ;

-se va urmări transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și astfel, apariția a unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeurile ;
-asigurarea unui regim de întreținere tehnică ridicat pentru toate echipamentele și utilajele tehnice din dotare prin efectuarea reviziilor tehnice la termenele prevăzute în documentațiile tehnice și prin realizarea tuturor intervențiilor care se impun (schimbările de ulei, înlocuirea acumulatorilor uzati, a anvelopelor scoase din uz etc.) doar în unități specializate autorizate;
-utilizarea promptă de material absorbant în vederea îndepărtării unor eventuale scurgeri de produse petroliere.

În perioada funcționării obiectivului:

un management riguros al deșeurilor generate pe durata funcționării în scopul colectării acestora în recipiente și spații special amenajate.

6.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

În zona nu sunt identificate areale sensibile ce pot fi afectate de acest proiect.

Nu sunt necesare lucrări sau dotări pentru protecția biodiversității sau a ariilor protejate.

6.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În zona nu există obiective de interes public, monumente istorice, de arhitectură sau alte zone cu regim de restricție.

6.8. Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament.

În perioada executării lucrărilor de construcții se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeurile:

-deșeurile menajere (cod 20.03.01) - acestea vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele, și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității;

-deșeurile provenite din lucrări de construcții (grupa 17.01) - se vor colecta pe categorii, în spațiu special amenajat, astfel încât să poată fi preluate și transportate de operatori autorizați în vederea valorificării sau eliminării prin depozite autorizate.

În perioada funcționării obiectivului:

-deșeurile menajere (cod 20.03.01) - acestea vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al municipiului

-deșeurile de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07) – se vor colecta selectiv, în spații special amenajate și inscripționate, în vederea valorificării prin operatori autorizați.

6.9 .Gospodăria substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

-Nu se folosesc substanțe sau preparate chimice periculoase

VII. Prevederi pentru monitorizarea mediului

În condițiile în care se aplică măsurile de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu apă, aer, sol, zgomot, nu este necesară monitorizarea calității factorilor de mediu în perioada derulării lucrărilor de construcții cât și în perioada funcționării obiectivului. Se impune respectarea cerințelor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor iar în ce privește apa uzată generată, respectarea standardelor de calitate impuse de NTPA 002/2005.

VIII. Incadrarea proiectului în prevederile altor acte normative naționale.

-Proiectul nu este încadrat în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, etc)

IX. Lucrări necesare organizării de șantier

IX.a. Descrierea lucrărilor

Investiția se va realiza două etape. În prima etapă se va realiza infrastructura (șapatura mecanizată, pernă de piatră, și betonul de protecție și realizarea fundațiilor) În etapa a doua se vor realiza suprastructura, compartimentările, instalațiile și finisajele.

Tinind cont de aceste aspecte pentru organizarea de santier vor fi necesare : spatii de depozitare materiale , spatii ce se vor asigura in partea de nord a terenului ,un container pentru vestiar si pentru birouri si o toaleta ecologica vidanjabila .

Personalul de conducere a șantierului - reprezentanții beneficiarului, antreprenorilor și subantreprenorilor își desfășoară activitatea într-un birou amenajat în containerul care cuprinde și vestiarul pentru personal .Dotarea acestuia trebuie să asigure condițiile și utilitățile necesare desfășurării activităților de birou. Amplasarea acestuia se face conform planului de organizare șantier.Caile de acces pietonale și platformele vor fi pietruite. Se va asigura o parcare temporară pentru mașinile personalului de conducere, executată și delimitată corespunzător.Containerul birou va fi dotat cu mobilier și aparatura specifică și va fi conectată la utilități funcționale - energie electrică, comunicații. Iluminatul și încălzirea vor asigura confortul și ergonomia locurilor de muncă .

Pentru lucrători sunt prevăzute spații pentru echipare/dezechipare. Acestea sunt special amenajate în containerul vestiar, utilizat și dotat corespunzător acestui scop -iluminat și încălzit.Lucrătorii își pot usca îmbrăcămintea de lucru, dacă este cazul, iar vestimentația și efectele personale sunt păstrate în siguranță prin încuierea baracamentelor.

Obligația asigurării containerului pentru birouri și activități social-sanitare revine fiecărui antreprenor, subantreprenor, pentru personalul propriu, dacă prin contractele dintre părți nu se prevede altfel.

Șantierul este organizat și dotat astfel încât lucrătorii au acces facil la apă potabilă.Apa potabilă este asigurată periodic prin intermediul unei firme specializate de ambalare și umplere și distribuție apă potabilă în baza unui contract de servicii.In organizarea de șantier se va amplasa un grup sanitar ecologic. Serviciile privind curățirea și igienizarea grupului sanitar, precum și ritmicitatea acestor servicii, vor fi asigurate pe baza de contract de către o firmă specializată. Obligația organizării, contractării și asigurării acestor servicii revine antreprenorului pe baza de contract cu beneficiarul.

Depozitarea materialelor se face în spații și incinte special organizate și amenajate în acest scop, împrejmuite și asigurate împotriva accesului neautorizat. Fiecare antreprenor/subantreprenor are obligația de a amenaja, dota și întreține corespunzător zonele proprii de depozitare în locația pusă la dispoziție de beneficiar, de a organiza descărcarea/incărcarea și manipularea materialelor,de a asigura gestiunea tuturor bunurilor aprovizionate pentru realizarea lucrării.

Depozitele constau în spații libere, delimitate prin împrejmuire cu gard și porți de acces dotate cu sisteme de închidere și încuiere - pentru materialele care permit depozitarea în spații deschise, precum și din containere magazii metalice - pentru materiale și alte bunuri care necesită astfel de condiții de înmagazinare. Produsele chimice,precum și produsele inflamabile și/sau explozibile vor fi identificate,iar pentru acestea se vor prevedea spații separate și condiții specifice de depozitare astfel încât să fie asigurate condițiile de securitate corespunzătoare .

Depozitarea materialelor se va face ordonat,pe sortimente și tipo-dimensiuni,astfel încât să se excludă pericolul de răsturnare,rostogolire,incendiu,explozii etc dimensiunile și greutatea stivelor vor asigura stabilitatea acestora .

Pentru efectuarea operațiilor de manipulare,transport și depozitare,conducatorul locului de muncă care conduce operațiile, stabilește măsurile de securitate necesare și supraveghează permanent desfășurarea acestora respectând prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii securității și sănătății în munca nr. 319/2006.Operațiunile de încărcare-descărcare se vor executa numai sub conducerea unui responsabil, instruit pentru acest scop și cunoscător al măsurilor de securitate și sănătate în muncă.

Descărcarea se va face în mod ordonat,materialele așezându-se după specificul lor în grămezi sau stive.

IX.b.Asigurarea și procurarea de materiale și echipamente

Conform specificului si tehnologiilor de execuție pentru lucrări de constructii-montaj, in incinta șantierului, pe perioada realizării proiectului se vor afla echipamente tehnice diverse :

- utilaje pentru construcții pe senile si pneuri, destinate diverselor lucrări mecanizate - excavare, incarcare, impins, compactare, etc
- utilaje pentru ridicare, transport si manipulat sarcini
- utilaje si echipamente pentru transport si turnat beton
- mijloace de transport auto
- scule de mana si echipamente de mica mecanizare
- scule, unelte si dispozitive diverse

Echipamentele de munca au acționari diverse - termice, electrice, hidraulice, pneumatice, manuale si/sau combinate si funcționalități adecvate operațiilor pentru care au fost concepute. Se impune ca toate echipamentele de munca utilizate pentru executarea lucrărilor in șantier, sa fie corespunzătoare din punct de vedere tehnic, funcțional si al securității muncii si siguranței circulației. Personalul deservent trebuie sa aibă calificarea si pregătirea adecvata, sa fie informat asupra caracteristicilor tehnice si parametrilor funcționali ai echipamentelor, sa fie instruit corespunzător din punct de vedere profesional asupra tehnologiilor si modului de exploatare al echipamentelor si al securității si sănătății in munca. Pentru meseriile pentru care cerințele legale, de calitate sau securitate, impun atestări sau autorizări specifice sau) speciale ale personalului, acestea sa fie obținute si valabile. In sensul celor menționate fiecare antreprenor este direct răspunzător pentru echipamentele si personalul propriu si va înainta beneficiarului Lista echipamentelor tehnice utilizate pe șantier si Lista meseriilor si personalului autorizat din șantier.

IX.c..Asigurarea racordarii provizorii la rețeaua de utilitati din zona amplasamentului

Alimentarea cu energie electrica pentru organizare de șantier se propune a se rezolva cu ajutorul unui generator electric trifazic . Tabloul electric al organizării de șantier are o putere instalată de 24 kW.

Tabloul electric de distribuție pentru organizare de șantier este prevăzute cu circuite separate pentru iluminat, alimentare la 220 V si alimentare la 380 V.

Transportul energiei la tabloul organizării șantier se face prin cablu electric cu protecție exterioara dimensionat corespunzător puterii instalate si amplasat conform proiectului de alimentare cu energie electrica.Toate tablourile electrice se vor lega cu platbandă metalică din otel zincat la centura de împământare.Se va asigura continuitatea circuitului de legare la centura de împământare pe tot traseul de alimentare cu energie electrica.La punerea in funcțiune si periodic se vor efectua măsurători PRAM a rezistenței de dispersie a prizelor de legare la pământ.

Toate instalațiile de alimentare cu energie electrica vor fi dotate cu dispozitive de protecție.Incălzirea incintelor - birouri, spatii sociale se realizează cu aparate electrice - calorifere, etc, racordate la instalația electrica de alimentare din organizarea de șantier. Nu se admit instalații sau echipamente improvizate pentru incalzire, iar cele omologate nu vor fi lăsate in funcțiune nesupravegheate.Pentru a se evita supraincercarea cu consumatori a unui singur circuit de alimentare electrica, legarea aparatelor de incalzire,mari consumatoare de energie,se va face pe circuite dimensionate corespunzător, separate.

Apa in șantier va fi asigurata cu cisterne pina la punerea in functiune a rețelelor stradale care se afla in lucru.

IX.d. Asigurarea iluminatului in incinta santierului

Pentru iluminatul perimetral - periferic al șantierului pe timp de noapte sunt prevăzute un număr suficient de reflectoare, astfel incat sa fie asigurat un iluminat corespunzător. Iluminatul in zonele de lucru se asigura prin executarea de instalații temporare locale sau zonale de iluminat, racordate la tablourile de distribuție. Acestea vor asigura o intensitate luminoasa necesara si suficienta desfășurării proceselor de munca in condiții de securitate.Ne se admit instalații de iluminat improvizate sau improvizatii de bransare a instalațiilor la rețeaua electrica

de alimentare. Toate instalațiile de alimentare cu energie electrică vor fi dotate cu dispozitive de protecție.

IX.e. Delimitare și acces șantier

Șantierul cu denumirea de proiect: "**CONSTRUIRE IMOBIL P+8E CU FUNCȚIUNEA DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**" se va îngrădi perimetral cu împrejmuiri continue pentru organizarea de șantier formată din stâlpi metalici și plasă pentru organizare de șantier cu rol de reținere a prafului. Periodic se va verifica continuitatea, starea tehnică și de securitate a împrejmuirilor șantierului astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat în incintă. La ieșirea din șantier, se amplasează rampa de spălare auto, pentru curățarea autovehiculelor care ies din șantier și panoul de identificare a investiției.

IX.f. Evacuarea deșeurilor din incinta șantierului

Deșeurile rezultate din activitatea proprie a fiecărui antreprenor și subantreprenor al acestuia se vor colecta din frontul de lucru, se vor transporta și depozita temporar la punctul de colectare propriu din incinta șantierului. Activitatea se va organiza și desfășura controlat și sub supraveghere, astfel încât cantitatea de deșeurii în zona de lucru să fie permanent minimă pentru a nu induce factori suplimentari de risc din punct de vedere al securității și sănătății muncii. Evacuarea deșeurilor din incinta șantierului se va face numai cu mijloace de transport adecvate și numai la gropi de gunoi autorizate.

Zonele de depozitare intermediară/temporară a deșeurilor vor fi amenajate corespunzător, delimitate, împrejmuite și asigurate împotriva pătrunderii neautorizate și dotate cu containere / recipiente / pubele adecvate de colectare, de capacitate suficientă și corespunzătoare din punct de vedere al protecției mediului. Conform prevederilor legale se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor pentru care se impune acest lucru.

X. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției

Vor fi prevăzute măsurile necesare ca pe timpul execuției lucrărilor de construcții să fie afectate suprafețe minime de teren – doar cele prevăzute prin proiectul tehnic, pe suprafața detinută de beneficiar, iar după terminarea acestora surplusul de pământ va fi evacuat și depozitat în locurile indicate prin autorizația de construire. La încheierea lucrărilor, suprafețele ocupate temporar vor fi aduse la starea inițială.

Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului. Prezentând o situație ipotetică pentru a satisface cerințele acestui paragraf, în cazul demolării obiectivului, la încetarea activității, se va proceda astfel:

- înainte de începerea lucrărilor de desființare a obiectivului se vor obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, conform legii;
- se va asigura colectarea selectivă a tuturor deșeurilor rezultate în diferite etape ale activității de demolare, evitându-se amestecarea acestora;
- toate deșeurile rezultate, colectate selectiv și stocate temporar în spații special amenajate, se vor preda operatorilor autorizați pentru eliminare/valorificare;
- se va asigura dezafectarea tuturor conductelor, instalațiile și echipamentele ce asigură necesarul de utilități al obiectivului și sigilarea acestora;
- se va asigura aducerea amplasamentului la starea inițială (teren liber) sau în funcție de destinația ulterioară a terenului.

În fond, imobilul ce se va realiza va avea o durată nedeterminată de funcționare, aspect ce subliniază inoportunitatea celor precizate mai sus.

Modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului. După caz, în funcție de decizia privind destinația ulterioară a terenului, se vor stabili modalitățile de refacere a terenului. De subliniat este faptul că obiectivul va funcționa pe perioada nedeterminată.

XI. Anexe piese desenate

- plan de încadrare în zonă
- plan de situație coordonate stereo 70

XII. Considerente asupra proiectului, impuse de necesitatea parcurgerii etapei de evaluare adecvata.

XII.1 Descrierea succinta a proiectului si distanta fata de aria naturala protejata de interes comunitar, precum si coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Nu este cazul

XII.2 Prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar in zona proiectului Nu este cazul

XII.3 Rolul proiectului in managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar. Nu este cazul

XII.4 Estimarea impactului potential al proiectului asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar. Nu este cazul

XII.5 Alte informatii prevazute in ghidul metodologic privind evaluarea adecvata. Nu este cazul

Întocmit ,
arh. Dan Memet

