**CONTINUT CADRU AL M E M O R I ULUI D E P R E Z E N T A R E**

- c a t r e A g e n t i a p e n t r u P r o t e c t i a M e d i u l u i C o n s t a n t a -

- f a z a d e p r o i e c t a r e : D . T . A . C . –conform anexa5E

|  |
| --- |
| **Capitolul I – DENUMIREA PROIECTULUI** |

|  |
| --- |
| " Reparatii, consolidare, amenajare interioara si extindere prin supraetajare cladire existenta P+2E (Vila Gladiola) la P+3E, cu schimbare destinatie in vila turistica " |

|  |
| --- |
| **Capitolul II – TITULAR** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Beneficiar** | Seceleanu Nicolae Andrei |
| **Amplasament (adresa)** | Jud. Constanta, oras Eforie, loc. Eforie-Nord, bd. Tudor Vladimirescu, nr. 30, Vila Gladiola |
| **Numar de telefon/fax** | 0721 217 111 |
| **Nume persoana de contact** | Staneci Tiberiu ( persoana contact din partea beneficiarului) |

|  |
| --- |
| **Capitolul III – DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI:** |

**III.01. REZUMAT PROIECT :** Imobilul existent are urmatoarele caracteristici:

Forma relativ dreptunghiulara in plan, cu urmatoarele dimensiuni: cca. 11,60 m latime si 13,90 m lungime, in zona parterului.

Accesul pietonal se face din bd. Tudor Vladimirescu.

Distribuirea functionala a imobilului existent este urmatoarea:

* Parter: hol, 2 grupuri sanitare, hol si scara , camera, camera, bucatarie, camera, bucatarie;
* Etaj 1: camera si scara, hol, 4 camere fiecare cu baie proprie, si o terasa.
* Etaj 2: hol si scara, 2 camere, o baie cu acces din terasa circulabila.

Structura de rezistenta este alcatuita din pereti structurali de zidarie de caramida plina presata de tip vechi (7x14x28 cm), fara samburi si centuri de beton armat, la parter de 42 cm grosime pe contur, iar la interior 42cm, 28cm si 14 cm grosime. La etaj peretii portanti sunt de 42 cm grosime pe perimetrul exterior si respective 30 cm grosime la interior. Peretii de 14 cm grosime de pe inaltimea etajului sunt structurali. Structura verticala a grupului sanitar amenajat ulterior pe suprafata terasei dinspre nord (la etajul 2) este integral din zidarie de BCA de 15 cm grosime si planseu de lemn peste acestia. Planseele peste parter si etaj 1 si 2 sunt realizate preponderant din placi de b.a. turnat monolit. Pe conturul exterior constructia este libera de vecinatati. Conform raportului de expertiza tehnica se apreciaza ca materialele structural folosite sunt caramida C75-C100 si mortarul M4. Sondajele effectuate la fundatiile constructiei au relevant faptul acestea sunt din beton simplu, cu evazare in plan de cca. 30 cm fata de peretii structurali ai imobilului, au cca. 90 cm adancime sub pardoseala parterului si sunt amplasate pe un radier general de beton simplu de 80-90 cm grosime.

In situatia propusa imobilul se va extinde pe orizontala si verticala de la P+2E la P+3E.

Etajele existente – parterul si etajul 1, se vor termoizola perimetral cu polistiren minim 10 cm, astfel incat sa rezulte suprafete verticale plane. Se va modifica scara existenta, transformandu-se din scara tip balansata in scara cu podest intermediar. In zona parterului peretele dintre camera de depozitare si bucatarie se va muta din considerente structurale, iar o serie de pereti se vor camasui conform datelor din memoriul de specialitate.

Etajul 2 si etajul 3 nou creat vor avea ca structura de rezistenta stalpisori b.a., perimetral zidarie caramida 25 cm si termoizolatie polistiren 10 cm.

De la etajul 2 la etajul 3 se va crea o noua scara, cu podest intermediar, din b.a.

Suprafete si Indicatorii spatiali :

Aria totala teren = 409 mp

Aria construita existenta parter = 145,65 mp

Aria construita existenta etaj 1 = 145,28 mp

Aria construita existenta etaj 2 = 54,92 mp

Aria desfasurata existenta = 345,85 mp

Aria construita propusa parter = 150,83 mp

Aria construita propusa etaj 1 = 150,60 mp

Aria construita propusa etaj 2 = 148,88 mp

Aria construita propusa etaj 3 = 148,88 mp

POT existent 36 % POT propus = 36%

CUT existent = 0,85 CUT propus = 1,46

**III.02. NECESITATEA PROIECTULUI:**

**-** extinderea activitatii de turism a beneficiarului;

- marirea capacitatii unitatii de primire turistica in zona;

Vila turistica va pune la dispozitia vizitatorilor sai 12 de camere de cazare, astfel:

* etaj 1 – 4 camere duble (cu cate 2 paturi) cu bai proprii;
* etaj 2 – 4 camere duble (pat matrimonial) cu bai proprii;
* etaj 3 – 4 camere duble (pat matrimonial) cu bai proprii;

Camerele vor fi pregatite intr-o multitudine de suprafete si culori care sa satisfaca orice solicitare a clientilor. Spatiile de cazare sunt compuse din baie si camera propriu-zisa, cu dotarile aferente unei vile turistice de doua stele.

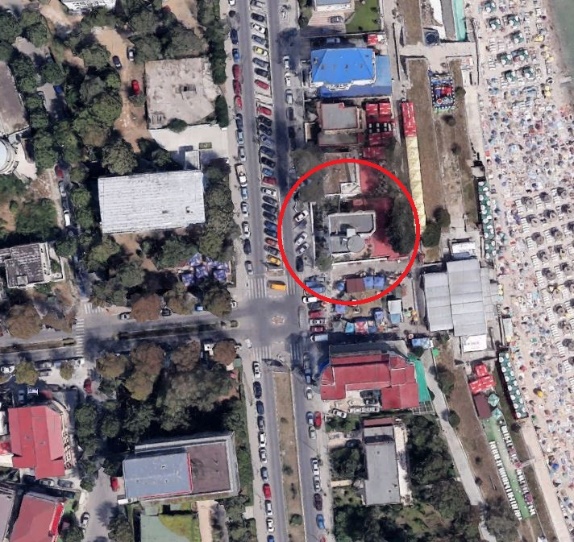
Vila turistica este dotata cu hol/receptive, 2 bucatarii, camera tehnica (boiler electric) si depozit pentru lenjerii.

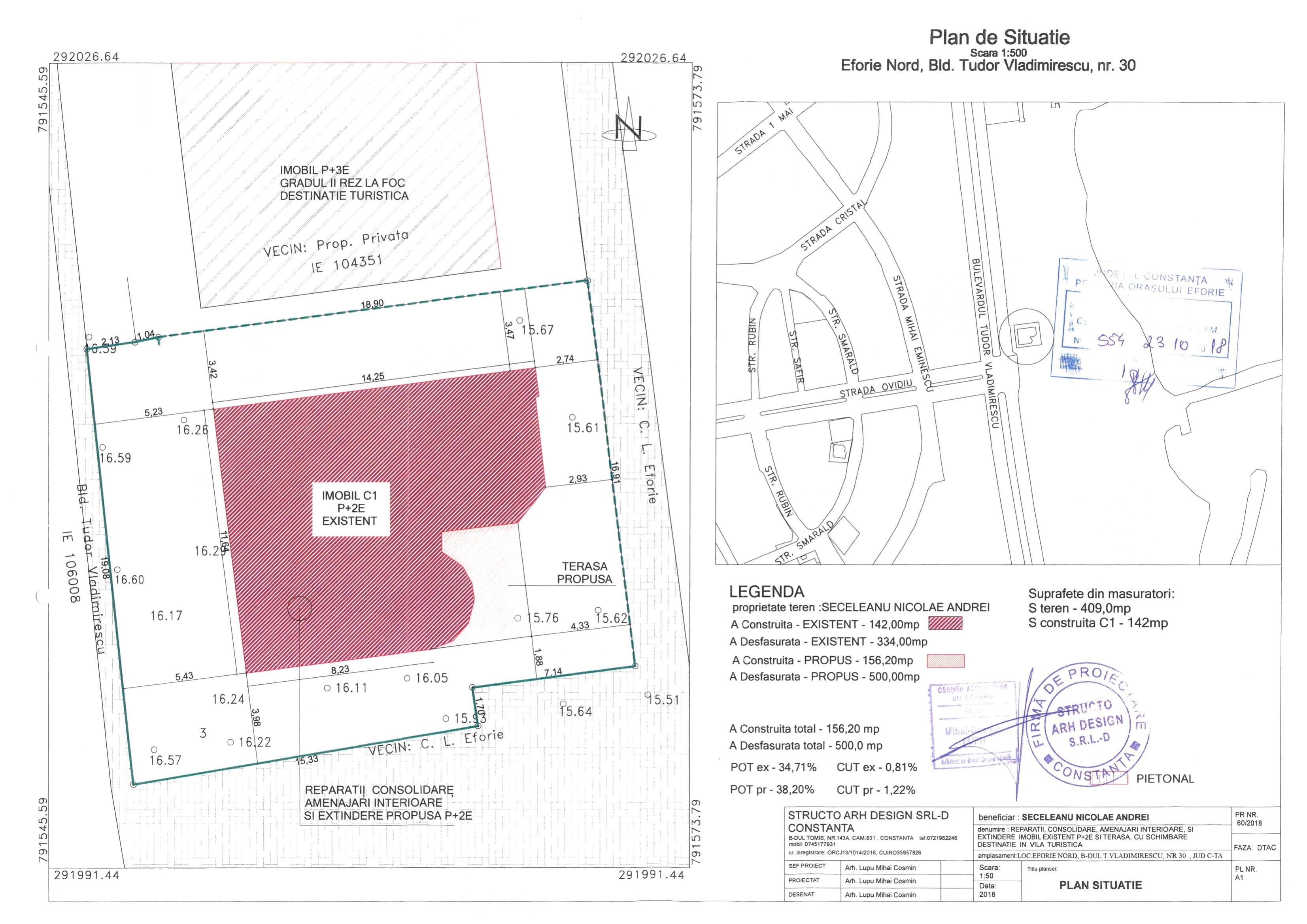
**III.03:VALOAREA INVESTITIEI :** Valoarea investitiei la acesta faza conform devizului general estimative este de 1 729 000lei+TVA

**III.04.PERIOADA DE IMPLEMENTARE:**

Pentru relizarea imobilelor propuse prin acest proiect se estimeaza conform graficului de lucrari un termen de finalizare de aproximativ 24 luni de zile .

**III.05.PLAN DE SITUATIA SI DE AMPLASAMENT :**





**III.06.DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE :**

Vila turistica va pune la dispozitia vizitatorilor sai 12 de camere de cazare, astfel:

* etaj 1 – 4 camere duble (cu cate 2 paturi) cu bai proprii;
* etaj 2 – 4 camere duble (pat matrimonial) cu bai proprii;
* etaj 3 – 4 camere duble (pat matrimonial) cu bai proprii;

Camerele vor fi pregatite intr-o multitudine de suprafete si culori care sa satisfaca orice solicitare a clientilor. Spatiile de cazare sunt compuse din baie si camera propriu-zisa, cu dotarile aferente unei vile turistice de doua stele.

Vila turistica este dotata cu hol/receptive, 2 bucatarii, camera tehnica (boiler electric) si depozit pentru lenjerii.

Dupa finalizarea constructiei pe terenul ramas liber se va realiza un decapaj de 30cm (pamant amestecat cu resturi de la procesul de construire) si se va aduce pamant vegetal care va fi compactat si insamantat cu gazon in zonele prevazute cu spatiu verde si alei din dale pe pat de nisp sau covor asfaltic in zona de parcare .Din punct de vedere al parrcajelor se vor amenaja 9 locuri de parcare in incinta , necesare celor 12 camere de cazare.

**IV.DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE :**

-NU ESTE CAZUL DEOARECE PRIN PROIECT SUNT PROPUSE DOAR LUCRARI DE CONSTRUIRE

**V.DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI :**

**Imobilul are urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate :**

- la N – 3,33 m pana la limita de proprietate – teren proprietate privata, imobil P+3E vila turistica

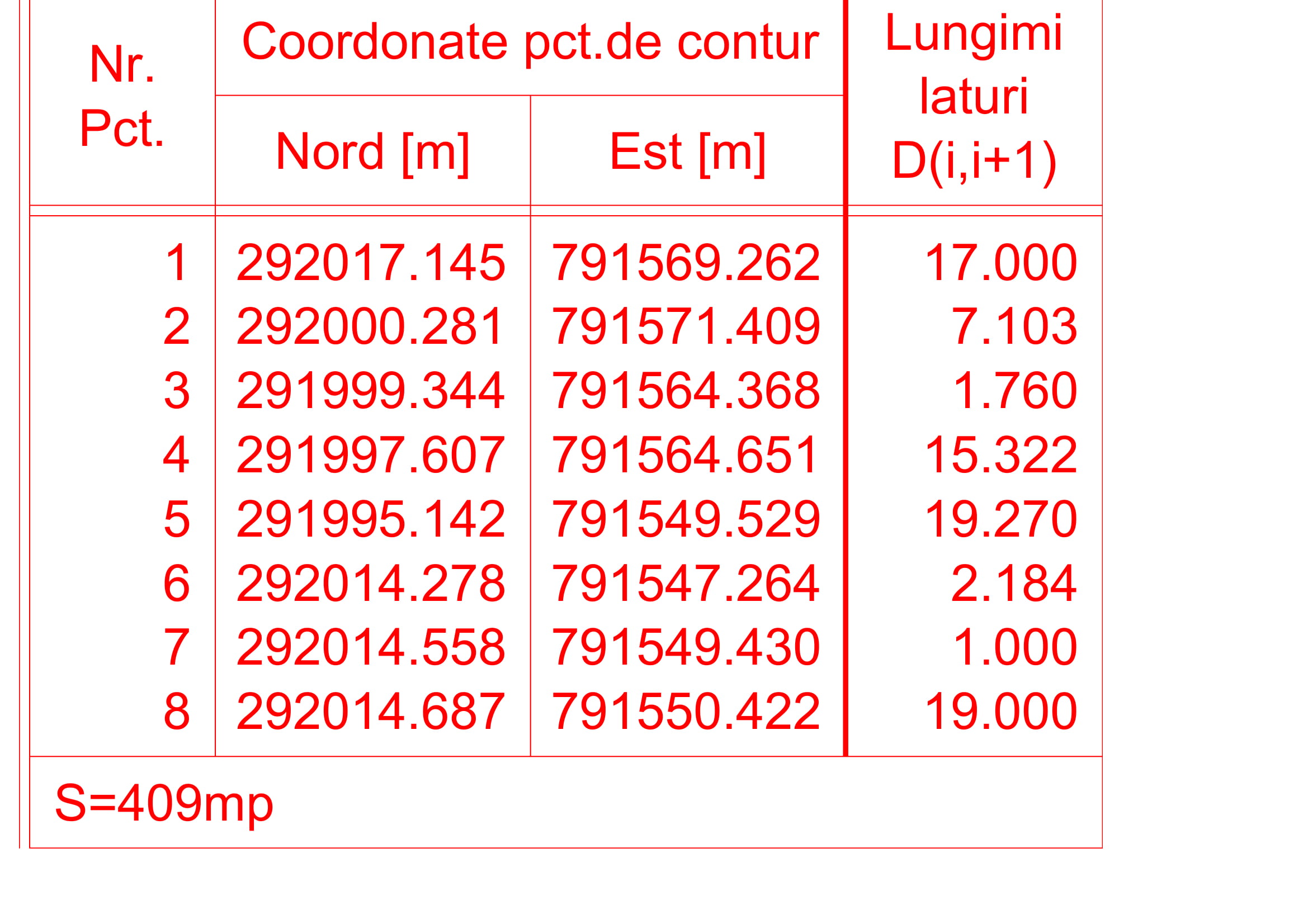
- la S – 3,54 m pana la limita de proprietate – teren consiliul local Eforie - liber de constructii

- la E – 2,6406 m pana la limita de proprietate – teren consiliul local Eforie - liber de constructii

- la V – 5,08 m pana la limita de proprietate – bd. Tudor Vladimirescu

-Terenul studiat nu se afla in zona cu patrimoniul cultural conform listei monumentelor istorice.

-Tabel de coordonate in sistem de proiectie Stereo 70 ale terenului studiat:



**VI.DESCRIEREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI:**

**A**

**1.Protectia calitatii apelor**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor evacua in reteaua de canalizare menajera existenta pe bd. Tudor Vladimirescu i ,in functie de solutia aleasa impreuna cu furnizorul local.

Pe perioada executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri:

\*se va amenaja corespunzator organizarea de santier,imprejmuita si cu acces controlat

\*se interzice aprovizionarea cu combustibil a mijloacelor de transport,a echipamentelor si utilajelor in zona in care se executa lucrarile

\*se interzice spalarea mijloacelor de transport,echipamentelor si utilajelor in incinta santierului,cu exceptia pneurilor mijloacelor de transport auto (atunci cand este cazul),in spatiul special prevazut pentru acest scop.

**2.Protectia aerului**

Sursele de poluanti pentru aer vor fi cele uzuale pe durata executiei lucrarilor de construire.Pe santier se vor lua urmatoarele masuri pentru minimizarea poluarii aerului :

\*se vor utiliza echipamente si utilaje corespunzatoare din punct de vedere tehnic,prevazute cu sisteme modern de minimalizare a poluantilor emisi in atmosfera

\*se va curata si stropi periodic amplasamentul pentru diminuarea cantitatii de pulberi (praf) eliminate in atmosfera.

\*pamantul provenit din excavatii se va incarca ( imediat si ingrijit) in mijloacele de transport auto si depozitate in locul indicat de Primaria Eforie Nord in Autorizatia de Construire

\*transportul materialelor de constructii pulverulente se va face cu mijloace auto specializate sau prevazute cu prelate de protectie.

\*pe durata lucrarilor de executie la fatade,acestea vor fi protejate cu plase antipraf.

In exploatare principala sursa de emisii in aer va fi traficul auto generat de autoturismele rezidentilor

**3.Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor**

Regimul de functionare al constructiei (constructie civila cu functiunea de vila turistica) nu va produce in exploatare zgomote sau vibratii.

Pe perioada executiei lucrarilor se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot in zona amplasamentului care vor fi contracarate de masurile de protectie suplimentara:

\*activitatea de edificare se va desfasura pe perioada zilei,fara activitati pe timp de noapte

\*echipamentele si utilajele folosite se vor pastra in stare corespunzatoare de functionare si se vor folosi cat mai mult posibil echipamente modern,prevazute cu sisteme performante de atenuare a zgomotului.

\*programarea lucrarilor astfel incat sa nu se suprapuna simultan folosirea mai multor echipamente producatoare de zgomot

**4.Protectia impotriva radiatiilor**

Nu exista surse de radiatii.

**5.Protectia solului si a subsolului**

-5.1-Instalatiile/retelele de preluare a apelor uzate menajere se vor executa conform normelor tehnice in vigoare pentru a elimina riscul scurgerilor/infiltratiilor accidentale.Solul neconstruit se protejeaza prin realizarea de spatii verzi.

Pe perioada executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri:

\*deseurile se vor depozita temporar in spatii amenajate

\*in eventualitatea aparitiei de scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant

**6.Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nu este cazul

**7.Protectia asezarilor umane si a altor obiective de intere public**

Obiectivul propus nu are un caracter special care sa-l faca incompatibil cu vecinatatile (fiind o constructie civila obisnuita,cu functiunea de vila turistica).Principalele elemente legate de impactul realizarii si functionarii obiectivului asupra asezarilor umane si sanatatii populatiei vor fi prezente mai ales in perioada executiei lucrarilor.Pentru diminuarea acestora,au fost prevazute masuri atenuatoare ale efectelor.

**8.Gospodarirea deseurilor generate de amplasament**

Deseurile rezultate in urma activitatii de edificare se vor depozita in locatia specificata de Primaria Navodari in Autorizatia de Construire (pamantul provenit din excavatii).Resturile de materiale de constructie se vor colecta pe categorii astfel incat sa poata fi preluate,transportate si depozitate in depozitele care le accepta la depozitare cf.criteriilor prevazute in ordinul MMGA nr.95/2005

Resturile menajere provenite din activitatea de exploatare a cladirii se vor depozita selectiv la platforma gospodareasca amplasata in stanga zonei de acces carosabil,in incinta inchisa dotata cu sursa de apa pentru spalare si cu sifon de scurgere, de unde vor fi preluate de prestatorul specializat de servicii.

Utilajele si autovehiculele folosite la transportul materialelor, a personalului muncitor sunt surse temporare de poluare fonica , praf, emisii si vibraţii.

Datorita faptului ca utilajele functioneaza intermitent emisiile realizate sunt momentane si punctiforme.Deasemenea fuctionarea pe o perioada scurta de timp determina ca poluarea produsa de ceste surse mobile sa fie nesemnificativa.

Deseuri ce pot aparea din Constructii in cazul de fata (cf. HG 856/2002) :

7 01 beton, caramizi, tigle si materiale ceramice

17 01 01 beton

17 01 02 caramizi

17 01 03 tigle si materiale ceramice

17 02 lemn, sticla si materiale plastice

17 02 01 lemn

17 02 02 sticla

17 02 03 materiale plastice

17 04 metale (inclusiv aliajele lor)

17 04 11 cabluri

17 05 pamânt (inclusiv excavat din amplasamente contaminate), pietre si deseuri de la dragare

**9.Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul

B-UTILIZAREA RESURSELOR NATURALE –NU ESTE CAZUL

**-VII-DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE A FI AFECTATE IN MOD SEMNIFICATIV DE PROIECT :**

**Caracteristicile impactului potential.**

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impact va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf.Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

**VIII.PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Nu sunt necesare masuri speciale pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

**-IX-Justificarea incadrarii proiectului in prevederile altor acte normative**

Nu este cazul

**-X-Lucrari necesare organizarii de santier**

-Inaintea inceperii lucrarilor de executie se va face organizarea lucrarilor de santier.

.Aceasta se va face pe o suprafata de cca.100mp in partea de est a imobilului propus pe zona unde va fi parcarea dupa finalizarea constructiilor.In prima etapa se vor executa lucrarile de consolidare a imobilului existent urmand cu reazizarea suprastructurii.

Inainte de iesirea spre strada se va amenaja rampa de spalare a rotilor mijloacelor de transport auto (3x5m) cu o basa colectoare (deznisipator) a apei provenite din spalare care se va bransa provizoriu la reteaua de canalizare cu traseul pe bd. Tudor Vladimirescu in zona de vest pe unde se va face accesul in incinta ulterior

Pe platforma pietruita din spatele cladirii se vor amplasa un grup sanitar ecologic 2 baraci tipizate pentru organizare de santier si imprejmuiri provizorii pentru depozitarea temporara a diverselor materiale de constructii inainte de punerea lor in opera.Lucrarile de organizare santier nu vor avea impact asupra mediului.

Lucrarile de executie se vor desfasura strict in limitele amplasamnetului,fara a fi necesara inchirierea sau ocuparea unor alte suprafete de teren.

**-XI-Lucrari de refacere a amplasamentului**

La terminarea lucrarilor de construire se vor executa lucrarile de amenajari exterioare din incinta:accese carosabile asfaltate,platforme de parcare,spatii verzi,alei/rampe pietonale.

-Proiectarea spatiilor verzi se face cu respectarea:

-a-Temei deeproiectare,care solicita:

\*spatii verzi ieftine,robuste,cu plante autohtone,rezistente la climatul temperat continental,adaptate zonei de microclimat specific dobrogean

\*evitarea folosirii instalatiilor automate pentru irigat,care ar mari nejustificat investitia si ar complica administrarea cheltuielilor de intretinere

-b--Suprafata necesara de spatii verzi conform Hotararii Consilului Judetan Constanta nr.152/22.05.2013 este de minim 50% din suprafata terenului (respectiv 204.5mp) care se vor asigura la nivelul solului prin spatii plantate si inierbate .

-c-respectarea prevederilor prevederilor Planului de mentinere a calitatii aerului din jud.Constanta perioada 2016-2021 pag 16/17

Dezafectarea/demolarea cladirilor dupa expirarea duratei de viata a acestora

(100 ani) precum si reabilitarea in vederea utilizarii ulterioare a terenului se vor face potrivit normelor tehnice care vor fi valabile la data executiei lucrarilor

**-XII-ANEXE –PIESE DESENATE:**

PLAN DE SITUATIE SI DE INCADRARE IN ZONA-sunt anexat la prezenta documentatie

**-XIII-Proiectul nu intra sub incidenta art.28 din oug nr.57/2007**

**-XIV-Proiectul nu realizeaza pe ape sau are legatura cu apele**

**-XV-NU ESTE CAZUL**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Intocmit:  ARH.MIMLER OVIDIU |  |  |