

MEMORIU DE PREZENTARE

conform ANEXA 5E, LOGEA NR. 292/2018

I. DENUMIRE PROIECT: DESFIINTARE SPATII COMERCIALE EXISTENTR (C2, C3, C4, C5 CONFORM CADASTRU) SI CONSTRUIRE CORP C1 – SPATII DE CAZARE P+2 SI CORP C2 – SPATIU DE CAZARE PENTRU PERSONAL CU SPATIU COMERCIAL P+1, CU RESPECTARE PREVEDERILOR URBANISTICE MENTIONATE IN CUPRINSUL CERTIFICATULUI DE UEBANISM.

Adresa : SAURN, STR. GEENPORT, 21

- manager/ beneficiar: S.C. DISCO DUNSRRE PRIN
ADMINISTRATOR CIOCOIU FANICA
- nr. de telefon : 0744-579739

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al
proiectului:

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcarii, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

desfintarii spatilor comerciale , constructie usoara de PVC cu stalpi metalici si construirea a doua imobile reprezentand spatii de cazare cu regim sezonier estiva si spatiu comercial.

FUNCTIUNEA: CONSTRUCTIE SPATII DE CAZARE P+2E, P+1ET CU SPATIU COMERCIAL.

- Suprafata teren : 1.000 mp
- Cladirile are in plan forma deptunghiulara si urmaresc perimetrul terenului
- fiind compusa din doua-corpori.
- $H_{CORNISA} = m$ (de la cota terenului amenajat)
- $H_{MAX.} = 8,50$ si $5,70$ m (de la cota zero.);
- Suprafata construită - $S_c = 419,50$ mp;
- Suprafata desfășurată - $S_d = 1066,00$ mp;
- Spatii parcare: 350,00 mp
- Spatii verzi : 70,00 mp $\approx 7\%$
- $POT_{prop.} = 41,59\%$
- $CUT_{prop.} = 1,06$
- CATEGORIA „D” DE IMPORTANTĂ REDUSA (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)
- CLASA „III” DE IMPORTANTĂ (conform Normativ P 100-1-2013).
- Gradul „II” de rezistenta la foc

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea unei cladiri in regim de inaltime de P+2E si auei cladiri P+1ET cu invelitoare tip sarpanta, situata in partea centrala a statiunii turistice Saturn..

Conturul etajelor este acelasi ca si cel al parterului cu balcoane.

Cladirile vor avea 42 camere de cazare, receptie si depozitari pentru lenjerii si materiale de intretinere, bucatarii si locuri de luat masa.

Sistemul constructiv este alacuit din cadre de beton armat³⁴ pentru suprastructura si fundatii continute de beton asezate pe un pat de piatra pentru fundatie.

Inchiderile interioare sunt din caramida de 15-25 cm grosime.

Inchiderile exterioare sunt din caramida de 30 cm grosime si termosistem 5 cm.

Invelitoarea este tip sarpanta de lemn, acoperita cu tigla.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 2.55 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii fiecarui nivel si pana la plafon),

Legatura intre parter si etaje se propune a se realiza prin intermediul unor scari interioare si exterioare de beton.

Accesul auto si pietonal in teren se propune a se realiza din aleile nou create in interiorul terenului.

Nu este necesara asigurarea cu incalzire termica .

Cladirea se racordeaza la retelele edilitare existente in zona, respectiv apa curenta si canalizare, conform aviz RAJA si energie electrica.

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

Fara imprejmuire.

Justificarea necesitatii proiectului:

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construirea unor imobile cu destinatia spatii de cazare in locul spatiilor comerciale. Construirea acestor imobile este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu caracter turistic si de cazare, conform PUZ aprobat pe zona de primaria Mangalia.

Profilul si capacitatea de productie

Profilul:

Investitia va fi realizata pe persoana fizica, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirilor sub functiunea de spatii de cazare pe perioada estivala.

Capacitatea de productie:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

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

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea fluxurilor tehnologice existente: Nu este cazul.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Materiile prime , energia si combustibilii utilizati:

Materiile prime:Nu este cazul.

Energie si combustibili:

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice, iluminat si de aer conditionat. O microcentrala cu energie electrica si panouri solare vor fi instalate pentru asigurarea apei calde. Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la retea RAJA.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin conectare la retea existenta conform aviz S.C. ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA

- Incalzirea

Cladirea va functiona doar in perioada estivala, neavand nevoie de incalzire.

- Alimentarea cu apa

Se va realiza prin racordul la reteaua existenta din zona 5/4 conform aviz S.C. RAJA S.A.

-Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare existenta, conform acord RAJA S.A.

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

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform 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 proiectata).
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.

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare: Nu este cazul.

Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

(de exemplu, extragere agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor): Nu este cazul.

Alte avize cerute de proiect

- Aviz tehnic ENEL DOBROGEA
- Aviz tehnic S.C. RAJA S.A.
- Aviz MINISTERUL TURISMULUI

Localizarea proiectului

Amplasamentul se afla situat in orasul Vama- Veche, la vest^{4/4} drum propus si la nord lot 16, pe strada proiectata conform PUZ, PARCELA A454/1/1/3, Oras Vama- Veche, Comuna Limanu, JUD. CONSTANTA, sau identificat prin planul de situatie, cadastral, încadrare în zonă.

Terenul pe care vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietatea beneficiarului și este în prezent liber de construcții. Terenul pe care se va construi are o suprafață totală de 482 mp, din care suprafața construită conform prezentului proiect va fi de aproximativ 168,7 mp, măsurată la cota terenului amenajat (CTA).

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

Este respectata distant fata de granite conform codului civil.

Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001: Nu este cazul

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

Folosinta actuala a terenului in cauza si a celor vecine este curti constructii (Cc). Nu se modifica destinatia acestor terenuri.

Politici de zonare si folosire a terenului

Conform PUZ aprobat pe zona de Primaria Limanu. Terenurile sunt destinate constructiilor cu caracter de locuinte colective si cazare in regim sezonier.

Arealele sensibile: Nu este cazul.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare; nu este cazul.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ.

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată (cai de acces, utilități etc) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri 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 frecvența 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 plantații).

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

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

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, construcția în cauză fiind de marime medie și complexitate redusă, nefiind necesare tehnica și echipamente complexe de execuție și funcționare.

- probabilitatea impactului: probabilitatea impactului este redusa
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului: impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 18 de luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrurilor.
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului: se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrurilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.
- natura transfrontieră a impactului: Nu este cazul.

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

1. Protectia calitatii apelor

In faza de executie

Pentru executia investitiei se va folosi apa din retea zona prin bransament local, iar surplusul rezultata va fi evacuate in retea de canalizare.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

In faza de functionare

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Apa menajera va fi evacuata in conductele de retea de canalizare. Impactul functiunii de cazare, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

2. PROTECTIA AERULUI

In faza de executie

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei **OMS1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructie fiind simplu (structura cu cadre din beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din material vor fi prefabricate si montate local, razutand ca sursele de emisie nedirijate ce pot apareea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

In faza de functionare

Data fiind functiunea de cazare in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

In faza de executie

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitata, in general, numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona cu caracter de cazare sezonier si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei. Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specific in

graficul de lucru

Astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

Incadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C125 – 2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie

Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare

Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI

In faza de executie

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. La urma executiei se vor decoperta resturile de ballast ramase in zonele de spatii verzi si se va complete cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

In faza de executie Si de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

7. PROTECTIA ASEZARIOR UMANE SI A OMENE SI OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Zona de lucru fiind situate in apropierea zonelor de agrement, va functiona impreuna cu acestea, ne existand

factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE DE AMPLASAMENT

In faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind

resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si restiri metalice, ambalaje hartie, etc.

17	Deseuri din construcții și demolari (inclusiv construcții de
00	drumuri, dezmembrări de instalații tehnologice)
00	

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specific de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare

In urmatfunctionii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri de hartie si carton;
- deseuri de sticla,

17 02 00	lemn, sticlă, materiale plastice și cauciuc
17 02 01	lemn
17 02 02	sticlă

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platform betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platform gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura Nordica a constructiei la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuate va fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (in conditiile asigurarii golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face incadrul incintei, in containere individuale, diferiteiate pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

- - la punctul de acces in santier va exista punct de curatare³ a pneurilor de noroi
- - la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori.
- - perioada de desfasurare a activitatii va fi de 36 luni de la inceperea lucrarilor.
- - programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic - intimpul betonarii 12 ore dar nu mai tarziu de ora 20.
- - toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- - va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extinctoare.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI /SAU LA INCETAREA ACTIVITATII .

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si de organizarea, de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

IX. ANEXE – piese desenate

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

Intocmit,
Arhitect **Olean Nicolae-Ciprian**

