

ANEXA Nr. 5^E : CONTINUTUL-CADRU AL MEMORIULUI DE PREZENTARE

PROIECT NR. 2002

I. Denumirea proiectului:

Recompartimentare interioara, inchidere terasa acoperita, modificare fatade si supraetajare cu 1 nivel in limita a 20% din suprafata desfasurata a imobilului existent denumit CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta conform legii 50/1991, rezultand un regim de inaltime final S+P+5E+6ER+7ER

II. Titular:

- numele;

S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L. cu adresa : Strada Prelungirea D13 nr. 6A, Corp C1, zona Administrativa-Receptie, parter, Oras Navodari, Jud. Constanta - J13/2310/22.09.2016., reprezentata de administrator Adrian Zelca.

- adresa poștală;

Strada Prelungirea D13 nr. 6A, Corp C1, zona Administrativa-Receptie, parter, Oras Navodari, Jud. Constanta

- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;

0730 070 020, adizelca@gmail.com

- numele persoanelor de contact:

Daniela Costea: 0743 283446

-- director/manager/administrator;

Arhitect

-- responsabil pentru protecția mediului.

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului;

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari. Terenul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L., conform actelor atasate la documentatie.

Imobilul nu se afla in aria de protectia a unui monument si nici nu sunt interdictii temporare sau definitive de construire. Lucrarile propuse sunt : Recompartimentare interioara, inchidere terasa acoperita, modificare fatade si supraetajare cu 1 nivel in limita a 20% din suprafata desfasurata a imobilului existent denumit CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta conform legii 50/1991, rezultand un regim de inaltime final S+P+5E+6ER+7ER, la standarde ridicate cerintelor de astazi in materie de functiuni, dotari si finisaje.

Accesurile in cladire vor fi:

- Acces principal pietonal din strada D10;
- Acces auto in subsolul cladirii din strada X(Alee acces);
- Acces parcare supraterrana din strada D7;

REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari TRUP C, UTR Zona 2 si Zona 3. Imobilul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L., dobandit prin act de alipire 1752/9.09.2019.

Servituti: Fara servituti notate in documentatiile urbanistice

Monumente istorice/ale naturii/zone de protectie: Nu este cazul

REGIMUL ECONOMIC

Folosirea actuala a terenului: Liber de constructii

Zona de impozitare: Conform HCL 412/22.12.2016 Terenul face parte din zona A de impozitare.

Destinatia terenului, stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate:

Conform PUZ HCL 209/24.08.2018; functiuni de servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gross, pensiuni, agentii de turism, sport, recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager/ loc de joaca pentru copii.

Utilitati admise conditionat: este permisa conversia locuintelor intabulate si cadastrate in alte functiuni cu conditia respectarii legislatiei in vigoare, atat pe ansamblul subzonei, cat si pe fiecare operatiune urbanistica – de exemplu cea de reabilitare. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica decat cea prevazuta in legislatia in vigoare. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni: 1. Functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei; 2. Functiunea existente sau nou propusa sa un stanjeneasca vecinatatile, sau in caz contrar proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricarei surse potientiale de incomodare sau

poluare. Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Utilizari interzise: Se interzic urmatoarele utilizari: orice functiuni incompatibile cu statul zonei, activitati productive poluante, cresterea animalelor.

Vecinatati

- N ↻ Strada De 158/5/67
- S ↻ Strada D10
- V ↻ Nr Cadastral 118 299 si Nr Cadastral 115652
- E ↻ Alee de acces- Strada

REGIMUL TEHNIC

Procentul de ocupare al terenului (POT) zona 2 : - max admis : 40%
Coeficientul de utilizare a terenului: (CUT) zona 2 - max admis : 2.5
S+P+4E-5E retras – H maxim cornisa = 20 m

Procentul de ocupare al terenului (POT) zona 3 : - max admis : 40%
Coeficientul de utilizare a terenului: (CUT) zona 3 - max admis : - 3

S+P+4E-6E retras – H maxim cornisa = 23m

Suprafata de teren S= 3570 mp

Zona dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, en eléctrica, gaze naturale, dar racordarea viitoarelor constructii se va face prin extinderea sau redimensionarea celor existente pe cheltuiala dezvoltatorului.

S+P+4E-6E retras – H maxim cornisa = 23m

Suprafata de teren S= 3570 mp

Zona dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, en eléctrica, gaze naturale, dar racordarea viitoarelor constructii se va face prin extinderea sau redimensionarea celor existente pe cheltuiala dezvoltatorului.

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari. Terenul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L. si este liber pentru constructii, conform actelor atasate la documentatie. Suprafata de teren S= 3570 mp. Pe teren a fost construita o cladire cu functiunea de locuinte de vacanta si regim de inaltime S+P+5Er+6Er.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Suprafata terenului este de **3570 mp** conform actelor de proprietate.

	Suprafata	Procent de ocupare
Suprafata construita max	1406 mp	40%
Suprafata desf. Supraterana	10542,25 mp	
Suprafata desf. Subterana	2121,31 mp	
Spatiu verde (inclusiv jardiniere)	1071 mp	30%

P.O.T.(%) existent	C.U.T. existent
40%	2.96

SITUATIA PROPUSA:

Prin proiect se propune Re compartimentare interioara, inchidere terasa acoperita, modificare fatade si supraetajare cu 1 nivel in limita a 20% din suprafata desfasurata a imobilului existent denumit CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta conform legii 50/1991, rezultand un regim de inaltime final S+P+5E+6ER+7ER, la standarde ridicate cerintelor de astazi in materie de functiuni, dotari si finisaje.

Accesurile in cladire vor fi:

- Acces principal pietonal din strada D10;
- Acces auto in subsolul cladirii din strada X(Alee acces);
- Acces parcare supraterana din strada D7;

RETRAGERI:

- N ∅ Strada De 158/5/67 – 5.01 m de de la limita de proprietate
- S ∅ Strada D10 – 14.93 m de la limita de proprietate
- V ∅ Proprietate privata ∅ 5.00 m de la limita de proprietate
- E ∅ Alee de acces ∅ 5.63 m de la limita de proprietate

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Suprafata terenului este de **3570 mp** conform actelor de proprietate.

	Suprafata	Procent de ocupare

Suprafata construita max	1406 mp	40%
Suprafata desf. Supraterana	12366 mp	30%
Suprafata desf. Subterana	2121,31 mp	
Spatiu verde (inclusiv jardiniera)	1071 mp	
P.O.T.(%) propus	C.U.T. propus	
40%	3.46	

BILANT SUPRAFETE:

	mp	procent
Teren	3570	100%
S. propusa	1406	40%
Scari si rampe	180.0	5.00%
Spatii verzi (inclusiv jardiniera)	1071.00	30%
Drumuri carosabile	50	2%
Alei pietonale	50	2%
Platforme parcare	650	18%
Piscina si Loc de joaca	163	0.05%

REGIM DE INALTIME

Subsol+ Parter + 5 Etaje +6 retras + 7 retras	H_{cornisa} max= 26.00 m de la CTA
--	---

Constructia nou rezultata va avea un regim de inaltime de S+P+5E+6ER+7Er.
Cota ± 0.00 reprezinta cota pardoselii finite la parter. Fata de cota trotuarului, ea se gaseste la **+1.30 m**. Volumetria propusa va fi una care sa se inscrie in silueta zonei, iar

finisajele exterioare vor da un plus de calitate si eleganta imaginii. Acoperisul va fi de tip terasa. O parte din terasa va fi terasa verde cu strat vegetal si amenajata cu gazon.

În conformitate cu Codul de proiectare seismică P100/2013, zona se caracterizează prin valorile de referință: $a_g=0,20g$ - accelerația de vârf pentru proiectare a terenului pentru $IMR=225ani$; $TC=0,7sec$ - perioada de control (colț) a spectrului de răspuns și, în funcție de aceasta, valorile perioadelor de control (colț) $TB=0,14sec$ și $TD=3sec$.

- Conform Legii 10/95 (republicată 2015) a calității în construcții și H.G nr.766 din 21.11.1997 (M.Of., nr.352 din 10.12.1997, Partea I) pentru aprobarea Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor (actualizată prin H.G. nr.1231/2008 (M.Of. nr.691 din 10.10.2008), Cap. II - Categorii de importanță, construcția se încadrează în categoria „C” de importanță, clasa a III-a de importanță - construcții de importanță normală.

- Conform P100/2013, clasa de importanță și de expunere la cutremur a construcției este Clasa a III-a pentru care factorul de importanță seismică $\gamma=1,0$ - Clădiri de tip curent.

In conformitate cu Normativ P 118/1 - 2013 privind securitatea la incendiu a construcțiilor Partea I – Construcții ... (clădirile se încadrează în categoria de pericol de incendiu „C”, gradul II de rezistența la foc si risc mic de incendiu)

.Zona seismică: B;

Clasa de importanță a clădirii nou rezultate – III

Categoria de importanță: C

Grad de rezistența la foc: II

SOLUTIA FUNCTIONALA

Din punct de vedere functional, constructia propusa va acomoda urmatoarele functiuni impartite dupa cum urmeaza:

La Subsol: - 70 locuri de parcare, adapost APC si spatii tehnice

La Parter: - avem un spatiu comercial si 17 de apartamente

La Etajele: 1 - 5 – cate 26 apartamente, spatiu tehnic

La Etajul 6 avem: – 22 apartamente

La etajul 7 avem: - 19 apartamente

In total : 188 apartamente

Accesul auto in subsol se va face in sistem semaforizat.

In total sunt 102 locuri de parcare

CAPACITATE SPATIU COMERCIAL: 50 LOCURI

CAPACITATE TERASA SEZONIERA SPATIU COMERCIAL: 40 LOCURI

PARCARI

Se vor asigura locuri de parcare, marcate pe planuri de situatie, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, iar numarul minim de locuri de parcare va fi de 60% din totalul de unitati locative conform si 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suprafata construita pentru spatii comerciale, conform **HCL 157/28.04.2017**.

Numar de apartamente: **188 apartamente**

Suprafata spatii comerciale 181.92 mp

- In subsol se **propun 70 locuri** de parcare cu acces prin rampa auto.
- **Pe sol la cota strazilor adiacente se propun 5 locuri de parcare obisnuite.**
- **21 locuri de parcare se propun in sistem mecanizat tip Klaus**

TOTAL LOCURI DE PARCARE PROPUSE: 117 locuri

NUMAR TOTAL PARCARI NECESARE: 117 locuri

NUMAR TOTAL PARCARI NECESARE APARTAMENTE: 113 locuri

NUMAR TOTAL PARCARI NECESARE SPATII COMERCIALE: 4 locuri

Structura sistemului rutier si pietonal – va fi alcatuita din pavele din beton autoblocante, pe strat de nisip si pietris stabilizat.

Pentru continuitatea trotuarului, accesul se va realiza prin intermediul unei borduri coborate.

Relatia circulatiei din incinta cu drumul de acces se reglementeaza prin intermediul indicatorului "Stop" . Accesul catre subsol se face din strada Alee (strada X), iar un alt acces catre parcuri supraterane, va fi din strada D7.

b)justificarea necesității proiectului;

Constructia cu functiunea de locuinte de vacanta aduce plus valoare zonei, dezvolta din punct de vedere estetic si economic zona Mamaia Nord.

c)valoarea investiției;

.....
d) perioada de implementare propusă;
conform Autorizatiei de Constructie

e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

Aceste planuri se afla si pe DVD, in format electronic, dar si in partea de documentatie depusa.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- **profilul și capacitățile de producție;**
- **descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);**
- **descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;**
- **materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;**
- **racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;**
- **descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;**
- **căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;**
- **resursele naturale folosite în construcție și funcționare;**
- **metode folosite în construcție/demolare;**
- **planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;**
- **relația cu alte proiecte existente sau planificate;**
- **detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**
- **alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor);**
- **alte autorizații cerute pentru proiect.**

UTILITATI

Cladirea este déjà bransata la rețeaua de gaze naturale, la rețeaua de electricitate, la rețeaua canalizare si apa potabila a orasului Navodari.

Incalzirea apartamentelor regasite la supraetajare se va realiza prin microcentrala termica proprie pe gaz cu tiraj forțat.

Deversarea apelor uzate se va face la rețeaua publica de canalizare existenta in zona.

LA BUCATARIE, TOTUL VA FI ELECTRIC, IAR RACORDUL LA ELECTRICITATE VA

FI CEL ANTERIOR.

Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua stradală prin intermediul căminului apometric (CA care este echipat cu robinet de închidere, golire, filtru și apometru) printr-un racord din țevă PEHD Ø110.

Evacuare apelor uzate se va realiza printr-un cămin de canalizare (CV), care va fi racordat la colectorul stradal.

Pentru energie termică propunem pompa de caldura cu sursa de caldura aer.

SISTEMUL CONSTRUCTIV, FINISAJE SI INSTALATII

SISTEM CONSTRUCTIV

- structura se va realiza din beton armat, cu planșee de tip dala groasă sau cadre din beton armat, conform proiectului de rezistență.
- zidăria de închidere a apartamentelor va fi executată din caramida cu goluri verticale 30% sau caramida tip BCA cu grad ridicat de termoizolare.
- compartimentarea apartamentelor se va face cu panouri de gips carton pe structura metalică sau blocuri tip BCA cu mortar de ciment.
- zidurile vor fi termoizolate cu termosistem (g = 10 cm: polistiren expandat clasa B s2,d0, armare / egalizare, plasa fibra sticla, grund, strat final tencuiala) și protejați cu o fasie orizontală continuă de 0.30 m înălțime din vata minerală A1, A2, s1,d0 la fiecare 2 etaje, în dreptul planșeelor.
- scarile de acces vor fi din beton armat;
- acoperișul va fi tip terasă, termoizolat și hidroizolat corespunzător conform tehnologiilor și standardelor în domeniu.

FINISAJE EXTERIOARE

- peretii exteriori expusi transferului termic vor fi placați cu placi termoizolante din polistiren expandat cu o grosime de 10 cm (de tip termosistem pentru fațade clasa B s2,d0) protejați cu o fasie orizontală continuă de 0.30 m înălțime din vata minerală A1, A2, s1,d0 la fiecare 2 etaje, în dreptul planșeelor și sub streasina.
- finisajul exterior va fi tencuiala decorativă de culoare albă și nuanțe de albastru-verde pe anumite zone, conform proiectului.
- ferestrele și usile exterioare vor fi din tamplarie din aluminiu sau PVC în nuanțe de alb/ gri închis / negru cu barieră termică și geam dublu termoizolant transparent.

FINISAJE INTERIOARE

- peretii vor primi atât tencuieli decorative cât și tapet.
- peretii și pardoselile din mediile umede vor fi placați cu placi ceramice antiderapante.
- pardoselile celelalte vor primi parchet.

LUCRARI EXTERIOARE

Imobilul este prevazut cu un acces auto si pietonal din strazile D10, Alee Acces si Strada D7.

Aleile pietonale din interiorul proprietatii sunt placate cu piatra naturala.

Parcarile sunt amplasate atat pe sit cat si in subsol, accesul facandu-se printr-o rampa.

Scurgerea apelor pluviale se va face prin preluarea acestora de catre sistemul de canalizare publica.

Pe tot timpul executiei lucrarilor se vor respecta prevederile privind protectia si igiena muncii din normativele in vigoare.

INSTALATII

Instalatii sanitare si canalizare

Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua stradală prin intermediul căminului apometric (CA care este echipat cu robinet de inchidere, golire, filtru si apometru) printr-un racord din țevă PEHD Ø110.

Deoarece presiunea de serviciu este insuficienta pentru functionarea normala a tuturor punctelor de consum se va folosi o instalatie de hidrofor.

Apa caldă menajeră se va prepara cu ajutorul centralelor murale și va fi distribuită la consumatori prin conducte din țevă de polietilena reticulata tip Rehau, montate în paralel cu conductele de apă rece.

Scurgerea apelor menajere se va face gravitational prin tuburi și piese din polipropilena -sistem fonoabsorbant montate în sapa pardoselii, aparent in plafonul fals, ingropat in zidarie, aparent in ghene. Nu se admite racordarea oricarui obiect sanitar la canalizare fara un sifon intermediar cu garda hirdaulica. Schimbarile de directie vor fi realizate numai prin coturi la 45°.

Racordul exterior se va face în canal de protecție, până la căminul de canalizare (CV), care va fi racordat la colectorul stradal.

Având in vedere caracteristicile cladirii, STAS 1478/1990, normativul I.9-2015, P.118/2-2013, NP127/2009 cladirea necesita instalatii interioare de stingere a incendiilor: hidranti interiori si exteriori ce vor fi amplasati la subsol, precum si coloana uscata pentru fiecare casa de scara in parte.

Instalatii termice si de climatizare

Solutia de incalzire aleasa este una cu distributie bitubulara-inferioara, cu circulatie prin pompare. Incalzirea agentului termic pentru fiecare locuinta se va face cu o centrala termica murala in condensatie, avand puterea de 24 kw, amplasata in bucatarie. Incalzirea spatiului comercial se va face tot cu o centrala cu puterea de 24 kw, montata in spatiul comercial. Apa calda menajera se va prepara instant de catre

centrala.

Centrala termica murala este in condensatie cu functionare pe combustibil gazos (gaz metan) si va asigura energia termica pentru incalzire si prepararea apei calde menajere .

Incalzirea locuintelor se va face cu ajutorul corpurilor statice vertical din aluminiu iar in bai se vor monta portprosoape. Acestea au fost dimensionate pentru o temperatura de tur de 80° C si o temperatura de retur de 60 °C. Distributia agentului termic in interior se va face cu distribuitoare/colectoare. Teava folosita pentru alimentarea caloriferelor va fi pozata prin sapa si va fi din polietilena reticulata de tip A montata in tub de protectie.

Centrala termica are camera de ardere etansa si cu tiraj fortat. Admisia si evacuarea gazelor arse de la centrala termica murala , se face printr-un cos de fum cu diametrul de 60/100 mm , tip "ventuza", montat in peretele exterior al cladirii.

Pentru crearea unui climat de confort in perioada de vara se va monta aparat de aer conditionat tip split cu inverter.

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica impreuna cu grupul de masura se vor rezolva de catre S.C. ENEL prin cererea de aviz de racordare ce va fi solicitat de catre beneficiar.

Obiectivul se va alimenta cu energie electrica in regim trifazat de 380V/50Hz de la reseaua din zona prin intermediul cutiei de distributie montata la exterior. De la acesta cutie de distributie se vor racorda firdidele de contorizare si bransament corespunzatoare fiecărei scari, firdide care preiau tablourile electrice de apartament tablourile de utilitati comune TUC si spatiul comercial de la parter.

Pentru consumatorii cu rol de securitate la incendiu TGV se va alege un grup electrogen insonorizat de 33 KVA 3X380/220- 50Hz cu pornire automata si tablou electric (complet echipat) cu instalatie de AAR, amplasat la exterior.

Priza de pamant este naturala realizata din conductor pe contur inglobat in fundatia cladirii (priza de fundatie).

Instalatia de paratrasnet este formata din paratrasnet cu dispozitiv de amorsare (PDA) PREVECTRON avand raza de protectie de 60m.

Circuitele de iluminat si prize din apartamente se vor realiza din conductoare de cupru de tip FY si vor fi protejate in tuburi de protectie de PVC, tip IPY montate ingropat in tencuiala. Pe holuri circuitele de iluminat se vor realiza cu cablu de cupru ignifug tip CYYF, montat aparent pe pat de cable.

Circuitele electrice din spatiile de la subsol se vor realiza din cablu de cupru ignifug CYYF montat pe pat de cable, coborarile la fiecare intrerupator si priza vor fi protejate in tub de protectie.

Fiecare apartament va fi prevazut cu tablou electric de distributie monofazat. care va fi racordat la firda de distributie corespunzatoare.

Cladirea va fi dotata cu urmatoarele tipuri de iluminat de siguranta :

- **iluminat de siguranta pentru continuarea lucrului;**
- **iluminat de securitate pentru evacuare;**

- iluminat de securitate pentru marcarea hidranților de incendiu interiori;
- iluminat de securitate împotriva panicii.

Serviciile de internet, telefonie și televiziune se vor realiza cu fibra optică tip FTTH

Pe timpul desfășurării lucrărilor de construcții-montaj se vor respecta prevederile republicane privind protecția muncii precum și cele PSI.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;
- metode folosite în demolare;
- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;
- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

În cazul acestui proiect nu apelăm la soluții de demolare.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- 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, cu completările ulterioare;
- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:
 - folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;
 - politici de zonare și de folosire a terenului;
 - arealele sensibile;
- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Prin proiect se propune Recompartimentare interioară, închidere terasă acoperită,

modificare fatade si supraetajare cu 1 nivel in limita a 20% din suprafata desfasurata a imobilului existent denumit CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta conform legii 50/1991, rezultand un regim de inaltime final S+P+5E+6ER+7ER, la standarde ridicate cerintelor de astazi in materie de functiuni, dotari si finisaje.

Accesurile in cladire vor fi:

- Acces principal pietonal din strada D10;
- Acces auto in subsolul cladirii din strada X(Alee acces);
- Acces parcare supraterana din strada D7;

REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari TRUP C, UTR Zona 2 si Zona 3. Imobilul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L., dobandit prin act de alipire 1752/9.09.2019.

Servituti: Fara servituti notate in documentatiile urbanistice

Monumente istorice/ale naturii/zona de protectie: Nu este cazul

REGIMUL ECONOMIC

Folosirea actuala a terenului: Liber de constructii

Zona de impozitare: Conform HCL 412/22.12.2016 Terenul face parte din zona A de impozitare.

Destinatia terenului, stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate:

Conform PUZ HCL 209/24.08.2018; functiuni de servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gross, pensiuni, agentii de turism, sport, recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager/ loc de joaca pentru copii.

Utilitati admise conditionat: este permisa conversia locuintelor intabulate si cadastrate in alte functiuni cu conditia respectarii legislatiei in vigoare, atat pe ansamblul subzonei, cat si pe fiecare operatiune urbanistica – de exemplu cea de reabilitare. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica decat cea prevazuta in legislatia in vigoare. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni: 1. Functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei; 2. Functiunea existente sau nou propusa sa un stanjeneasca vecinatatile, sau in caz contrar proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricarei surse potientiale de incomodare sau poluare. Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Utilizari interzise: Se interzic urmatoarele utilizari: orice functiuni incompatibile cu statul zonei, activitati productive poluante, cresterea animalelor.

Vecinatati

- N ↻ Strada De 158/5/67
- S ↻ Strada D10
- V ↻ Nr Cadastral 118 299 si Nr Cadastral 115652
- E ↻ Alee de acces- Strada

VI.Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

(A)Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a)protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;
 - stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;
- Nu este cazul. Alimentarea cu apa se va face din rețeaua de ape a orașului Navodari.

b)protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Nu este cazul. Calitatea aerului nu va fi afectată.

Nu sunt prevăzute prin proiect instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

c)protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Pentru faza de execuție, zgomotul nu va influența negativ zona.

Pentru faza de execuție a proiectului se vor lua următoarele măsuri de diminuare a zgomotului:

- respectarea duratei de execuție a proiectului și a orarului de lucru specificat în organizarea de șantier, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonica să fie limitat la această perioadă
- se va impune un program de lucru pentru lucrările de execuție și circulația vehiculelor de transport, astfel încât să fie respectate cu strictețe perioadele de odihnă din zonă.

d)protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul

e)protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Nu este cazul. Calitatea solului și a subsolului nu va fi afectată.

Pentru faza de execuție se vor impune măsuri în scopul asigurării protecției solului:

- se va interzice staționarea utilajelor, depozitarea de materiale etc
- asigurarea integrității platformelor și a drumurilor de acces pe toată durata execuției proiectului
- zonele libere de construcții vor fi ecologizate și readuse la starea inițială, la finalizarea lucrărilor

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii

și ariilor protejate;

Realizarea proiectului nu afectează arii naturale protejate, biodiversitatea și monumentele naturii.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Nu este cazul. Nu se impun măsuri speciale pentru protecția așezărilor umane.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

- planul de gestionare a deșeurilor;

Asemenea documentației depuse și în urma căreia am luat avizul de mediu pentru construirea acestui imobil pentru care cerem supraetajare, anexat se poate găsi planul de **organizare a santierului** cu amplasarea locurilor unde se varsă deșeurile.

În timpul santierului se vor amplasa plase de protecție pentru construcții ce vor acoperi schelele și astfel se va împiedica dispersia prafului în atmosferă. Depozitarea deșeurilor se va face în interiorul proprietății.

Pentru faza de execuție, deșeurile de materiale de construcții vor fi colectate selectiv, în bune special destinate și stocate temporar pe amplasament în vederea predării operatorilor autorizați pentru valorificare/ eliminare.

Evacuarea deșeurilor de pe amplasament se va realiza în baza contractului încheiat cu

operatorul de salubritate.

TIPURI DE DESEURI :

- Moloz
- Diverse obiecte din metal (cuie, sarme, fier beton, etc)
- Lemnele de la cofraje
- Ambalaje sortate pe categorii

CANTITATE TOTALA DESEURI APROXIMATIV 3 mc PE ZI.

Vor fi depozitate pe o platforma temporara, special amenajata asa cum e propus in planul de organizare de santier sau in containere metalice puse la dispozitie de firmele de salubritate si evacuate periodic.

Se vor evacua periodic cu firma de Salubritate care activeaza in zona de investitie.

i)gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- **substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;**
 - **modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.**
- Pentru executarea lucrarilor de construire, precum si in faza de functionare a activitatii, nu se utilizeaza substante si preparate chimice periculoase.

(B)Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

VII.Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

- **impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), 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);**
- **extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);**
- **magnitudinea și complexitatea impactului;**
- **probabilitatea impactului;**
- **durata, frecvența și reversibilitatea impactului;**
- **măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;**
- **natura transfrontalieră a impactului.**

Se apreciaza ca impactul asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului, climei, zgomotului si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente este direct si pe termen scurt, pe perioada executarii lucrarilor de construire. Limitarea impactului se poate realiza prin respectarea normativelor in vigoare privind organizarea de santier, realizarea lucrarilor de refacere a amplasamentului la finalizarea executiei lucrarilor, o buna gestionare a deseurilor de materiale de constructii – stocare temporara pe amplasament in bene desemnate si ulterior valorificarea/ eliminarea acestora prin operatori autorizati.

VIII.Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

- o Respectarea prevederilor legislatiei nationale in vigoare privind gestionarea deseurilor generate in faza de construire;
- o Respectarea duratei de executie a proiectului, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitata la aceasta perioada;
- o Se vor lua masuri de prevenire a degradarii zonelor invecinate amplasamentului si a vegetatiei existente prin stationarea utilajelor, efectuarea de reparatii ale acestora, depozitarea de materiale;

IX.Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

(A)Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).

(B)Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.

Nu este cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
- localizarea organizării de șantier;
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;
- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;
- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Anexat la documentație este și planul de organizare de șantier.

Lucrările de construire prevăzute se vor realiza în mod obligatoriu cu firme specializate și cu personal calificat pentru astfel de lucrări. În timpul executiei, beneficiarul și executantul vor lua toate măsurile pentru respectarea normelor de protecția muncii în vigoare.

Lucrările de execuție nu vor afecta domeniul public pe perioada șantierului.

Pe durata lucrărilor de construire se vor respecta următoarele:

Legea nr. 90/1996 privind protecția muncii

Norme generale de protecția muncii

Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993, privind protecția și igiena muncii în construcții

Ord. MMPS 235/1995, privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime

Ord. MMPS 255/1995, normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție Individuală;

Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - normativ C300 – 1994,

Alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrărilor.

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

Zonele libere de construcții vor fi ecologizate și readuse la starea inițială, la finalizarea lucrărilor de investiție.

Cerintele de refacere și protecție a mediului presupun realizarea construcției astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare) să nu afecteze echilibrul ecologic, să nu dauneze sănătății, confortului și liniștii oamenilor.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 privind protecția mediului și Legea 107/1996 a apelor.

Utilizarea terenului și funcțiunile propuse nu vor fi de natură poluantă pentru zona și

nu va impiedica sub nici o forma buna functionare a cladirii sau a vecinatatilor.
Nu se vor desfasura activitati cu specific de emisie de noxe in mediul inconjurator.

Deseurile menajere vor fi evacuate in baza unui contract incheiat cu un prestator de servicii de salubritate, care nu va permite imprastierea lor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri.

XII. Anexe - piese desenate:

- 1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);**
- 2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;**
- 3. schema-flux a gestionării deșeurilor;**
- 4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.**

Toate piesele cerute se afla atasate documentatiei de completare la Mediu.

XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Coordonatele se afla atasate la dosar, iar distantele se regasesc pe planul de situatie al proiectului.

Constructia nou rezultata va avea un regim de inaltime de S+P+5E+6ER+. Cota terenului amenajat se gaseste la -1.30 m fata de cota ± 0.00, cota parterului. Volumetria propusa va fi una care sa se inscrie in silueta zonei, iar finisajele exterioare vor da un plus de calitate si eleganta imaginii. Acoperisul va fi de tip terasa.

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

Nu este cazul

d)se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

Proiectul nu este necesar pentru managementul conservarii

e)se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

Asupra speciilor si habitatelor din aria protejata nu va fi un impact potential.

f)alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Nu este cazul

XIV.Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1.Localizarea proiectului:

Loc Navodari, Mamaia Nord, Str. D10, nr. 1, Lot 2+ 1/1/1 Lot 1/1/1/1/1/2 + 1/1/1 Lot 1/1/1/1/1/1/1/2, Jud. Constanta sau identificat prin numar cadastral/CF 118677

2.Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimica a corpului de apă.

Nu este cazul

3.indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Nu este cazul

**XV.Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr.
privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se**

iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Nu este cazul

Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu prevederile:

- Codul Civil;
- Legii 50 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile și completările ulterioare (OUG nr.41/2015 publ. M.Of. nr.733/30.09.2015 și OUG nr.100/15.12.2016 publ. M.Of. nr.1052/27.12.2016);
- Legii 10 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (republicată 2015 - M.Of. nr. 689/11.09.2015
- Legea 265/2006 pentru aprobarea OUG nr.195/2005 privind protecția mediului (M.Of. nr.586/2006);
- Legislație **cu privire la asigurarea gradului de însoțire a locuințelor: Ordinul MLPAT nr. 222/N/27.09.2000, Ordinul nr. 1383/24.09.2002, Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/04.02.2014**

NOTA:

Lucrarile se vor executa in regia proprie a beneficiarului. Beneficiarul va avea intreaga raspundere in ceea ce priveste nerespectarea documentatiei intocmite si a legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie serveste doar la obtinerea Autorizatiei de Construire

Data: Septembrie 2020

Intocmit :

Arh. Daniela Costea

