

---

---

## MEMORIU

necesar obtinerii AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI pentru  
„**MODIFICARE PROIECT IN CURS DE EXECUTIE AUTORIZAT  
CU A.C. 420/03.09.2021 PRIN SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IN LIMITA A 20%  
DIN SUPRAFATA DESFASURATA CONFORM LEGII 50/1991 DE LA  
P+4E+SPATII TEHNICE LA P+5E+SPATII TEHNICE CU PASTRAREA  
FUNCTIUNII DE LOCUINTE SI MODIFICARE ARHITECTURA**”

### **I. DENUMIREA PROIECTULUI:**

„**MODIFICARE PROIECT IN CURS DE EXECUTIE AUTORIZAT  
CU A.C. 420/03.09.2021 PRIN SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IN LIMITA  
A 20% DIN SUPRAFATA DESFASURATA CONFORM LEGII 50/1991 DE  
LA P+4E+SPATII TEHNICE LA P+5E+SPATII TEHNICE CU PASTRAREA  
FUNCTIUNII DE LOCUINTE SI MODIFICARE ARHITECTURA**”

### **II. TITULARUL:**

- Nume : SC. GREENLAND RESIDENCE SRL. prin Stanescu Valentin
- Adresa postala: mun. Constanta, Str. Bogdan Voda nr. 57
- Nr. Telefon: 0723558605
- Responsabil pentru protectia mediului: .....

### **III. DESCRIEREA CARACTERISTICELOR FIZICE ALE PROIECTULUI:**

#### **a) Rezumatul proiectului:**

Prezenta documentație, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și Legea nr. 10/1995 actualizată cu Legea nr. 177/2015, cuprinde piesele scrise și desenate pentru faza de proiectare – avize și se referă la supraetajarea imobilului **C2** (faza II) de la **P+4E+spatii tehnice** la **P+5E+ spatii tehnice**, conform cerintelor beneficiarului. Imobilul C2 face parte dintr – un ansamblu de 3 blocuri, iar în urma dezmembrării terenului inițial pe actualul teren se vor realiza imobilele C2 și C3.

Proiectul inițial a fost realizat de S.C. CREO-MIXT S.R.L. și autorizat spre construire de Primaria orașului Navodari prin autorizația de construire A.C. 420/03.09.2021.

**Terenul** pe care se va amplasa construcția este situat în oraș Navodari, Str. M17, FN, Lot 1/1 + Lot 2/1/2, jud. Constanta, nr Cad. 123461 și are o **suprafață de 1499.00 mp**, conform cadastrului pus la dispoziția proiectantului.

**Coeficientii urbanistici propusi sunt:**

---

---

Suprafata teren amplasament: = 1499.00mp;  
Suprafata construita imobil C2 = 226,20 mp;  
Suprafata desfasurata proiectata imobil C2 – P + 5E + spatii tehnice = 1357,20 mp

**Coeficientii urbanistici pentru situatia studiata sunt:**

<b>P.O.T. existent</b>	<b>= 15,09%</b>	<b>P.O.T. propus</b>	<b>= 15,09%</b>
<b>C.U.T. existent</b>	<b>= 0.75</b>	<b>C.U.T. propus</b>	<b>= 0,905</b>

**b) Justificarea necesitatii proiectului:**

Prin realizarea acestui proiect se doreste executia unui imobil cu regim de inaltime P + 5E + spatii tehnice, cu functiunea de locuinte colective.

**c) Valoarea investitiei:**

300.000 Lei fara TVA, din care C+M: 250.000 lei fara TVA.

**d) Perioada de implementare propusa:**

12 luni – 2022 - 2023

**e) Planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si de amplasament):**

Anexate la prezentul memoriu, aferente Certificatului de Urbanism.

**f) O descriere a caracteristicilor fizice ale intregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de constructii si altele):**

- Profilul si capacitatile de productie:

Amplasamentul investitiei este un teren situat in oras Navodari, Str. M17, FN, Lot 1/1 + Lot 2/1/2, jud. Constanta, nr Cad. 123461 si are o **suprafata de 1499.00 mp**

- Suprafata totala teren:	S = 1499.00 mp;
- Suprafata construita existenta C2	S = 226,20 mp;
- Suprafata desfasurata proiectata C2	S = 1357,20 mp;
- Suprafata alee si parcaje	S = 873,20 mp;
- Suprafata spatii verzi la nivelul solului	S = 33,20mp;
- Suprafata proiectata imobil C3	S = 226,20 mp;
- Suprafata trotuare, loc de joaca	S = 140,20 mp

Indicatorii urbanistici ai terenului:

- Procent de ocupare al terenului existent	P.O.T. existent = 15,09%
--	--------------------------

- Coeficient de utilizare teren existent                    C.U.T. existent = 0.75
- Procent de ocupare al terenului propus                    P.O.T. propus = 15,09 %
- Coeficient de utilizare teren propus                    C.U.T. propus = 0,905

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice. Constructia proiectata are destinatia de imobil locuinte colective si se incadreaza in **Categoria de importanta "C", respectiv Clasa a III-a de importanta a constructiei.**

Cota ±0.00m a constructiei, ce reprezinta cota finita a parterului imobilului, este cu 0,45m deasupra cotei terenului amenajat.

- dimensiuni constructie:                    **19,40 x 12,75 m (fara balcoane);**
- regim de inaltime:                    **6 niveluri – P + 5E + spatii tehnice**
- H nivel:                    **3.00m intre pardoselile finite;**
- inaltimea maxima:                    **21.95m de la CTA;**
- suprafata construita:                    **Sc = 226,20 mp;**
- suprafata desfasurata:                    **Sd = 1357,20 mp;**
- volum construit:                    **Vc = 4071.6 mc;**
- deschideri:                    **3 deschideri x 5.00m, 3.50m, 3.65 m;**
- travei:                    **2 travei x 4.30m si 3 travei x 3.40m;**

<b>BILANT SUPRAFETE PE NIVEL - PARTER</b>		
<b>S. construita parter</b>		226.20 mp
<b>CAMERA</b>	<b>FUNCTIUNE</b>	<b>SUPRAFATA UTILA (mp)</b>
	Hol + Scara	25.70
	Antreu	3.35
AP. P.1 =42.40mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.1	21.75
	Dormitor 1	12.20
	Hol 1	3.95
	Baie 1	4.50
AP. P.2 =37.00mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.2	18.50
	Dormitor 2	14.00
	Baie 2	4.50
AP. P.3 =37.00mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.3	18.50
	Dormitor 3	14.00
	Baie 3	4.50
AP. P.4 =42.40mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.4	21.75
	Dormitor 4	12.20
	Hol 4	3.95
	Baie 4	4.50
<b>S. utila parter</b>		<b>187.85 mp</b>

<b>BILANT SUPRAFETE PE NIVEL - ET. 1-4</b>		
<b>S. construita etaj curent</b>		
226.20 mp		
<b>CAMERA</b>	<b>SUPRAFATA</b>	
<b>FUNCTIONE</b>	<b>UTILA (mp)</b>	
Hol + Scara	15.35	
AP. E.1.5 =41.45mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.5	18.60
	Dormitor 5	13.45
	Hol 5	4.85
	Baie 5	4.55
AP. E.1.6 =44.30mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.6	23.65
	Dormitor 6	13.95
	Hol 6	2.20
	Baie 6	4.50
AP. E.1.7 =44.30mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.7	23.65
	Dormitor 7	13.95
	Hol 7	2.20
	Baie 7	4.50
AP. E.1.8 =41.45mp	Bucatarie+Loc luat masa+sp.dep.8	18.60
	Dormitor 8	13.45
	Hol 8	4.85
	Baie 8	4.55
<b>S. utila etaj curent (ET.1...ET.4)</b>		
<b>186.85 mp</b>		

<b>BILANT SUPRAFETE PE NIVEL - ET. 5</b>		
<b>S. construita etaj curent</b>	226.20 mp	
<b>CAMERA</b> / <b>FUNCTIUNE</b>	<b>SUPRAFATA UTILA (mp)</b>	
Hol + Scara	15.35	
AP. E.5.9 =96.55mp	Living + Bucatarie 9	43.85
	Dormitor 9	12.00
	Dormitor 10	12.05
	Dormitor 11	11.55
	Hol	1.85
	Baie 9	6.80
	Baie 10	2.45
	Spatiu de depozitare	6.00
AP. E.5.10 =96.55mp	Living + Bucatarie 10	43.85
	Dormitor 12	12.00
	Dormitor 13	12.05
	Dormitor 14	11.55
	Hol	1.85
	Baie 11	6.80
	Baie 12	2.45
	Spatiu de depozitare	6.00
<b>S. utila etaj curent (ET.5)</b>	<b>193.10 mp</b>	

<b>BILANT SUPRAFETE PE NIVEL - ET. Th.</b>	
<b>S. construita etaj tehnic</b>	83.70 mp
<b>CAMERA</b> / <b>FUNCTIUNE</b>	<b>SUPRAFATA UTILA (mp)</b>
Hol + Scara	20.75
Camera tehnica 1	23.85
Camera tehnica 2	23.85
<b>S. utila etaj tehnic</b>	<b>68.45 mp</b>

Peretii perimetrali vor fi realizati din zidarie de Porotherm sau BCA de 25cm grosime, iar peretii interiori de compartimentare vor fi realizati din zidarie de BCA de 25cm, 15cm grosime si / sau gips-carton pe structura metalica. Imobilul va fi inchis la partea superioara, peste etajul 5 cu o terasa circulabila, stratificata corespunzator termo si hidroizolator, pe care se va amenaja spatiul verde necesar, iar peste etajul tehnic cu o terasa necirculabila,

Finisajele exterioare sunt din tencuieli exterioare drișcuite si zugrăvite cu vopsea lavabilă de calitate superioara, nuantele alb, crem si maron, placaje cu caramida decorativa in culoare naturala / tamplarie exterioara din PVC alba sau gri cu geam termopan / placaj piatră decorativa sau tencuiala

---

---

colorata in masa la soclu / balustrada din inox sau fier forjat. Soclul este protejat cu placaj din piatra decorativa sau tencuiala colorata in masa.

Ferestrele sunt realizate din profile de PVC cu geamuri termopan. Profilele PVC vor avea nuanta alb sau gri.

Finisajele interioare sunt din: gresie in bucatarie, bai, holuri, zugraveli lavabile in camere, faianta pana la inaltimea +2.10 m in bai, pardoseala din parchet laminat in camere, iar tamplaria interioara din lemn.

Inaltimea tuturor etajelor la nivelul cotei finisajului peste pardoseala este +3.00m. Cota  $\pm 0.00$  reprezinta cota finisajului pardoselii parterului in zona indicata in planurile de arhitectura. Peste ultimul etaj se va amenaja o terasa necirculabila pe care se va amenaja spatiul verde necesar.

Accesul la cladire se face astfel:

- pietonal si auto – din str. M 17.

**Aticele de BA** vor fi protejate cu sorturi metalice, iar sistemul hidroizolator se va prelungi pe inaltimea acestora si se vor introduce sub sorturile metalice.

**Structura de rezistenta** va fi din cadre de beton armat (stalpi, grinzi, plansee din beton armat) pe fundatii alcatuite din radier general cu grinzi de fundare ce descarca pe o perna de piatra sparta compactata

Toate planseele se vor executa din beton armat turnat monolit, iar terasele vor avea stratificatie termo si hidroizolatoare corespunzatoare. Pentru regimul de inaltime considerat, aceasta varianta este cea optima din punct de vedere tehnic si economic.

- Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament:

Imobilul nu detine instalatii si fluxuri tehnologice, fiind vorba de un imobil de locuinte, nu unul cu specific productiv. Spatiile la parter vor fi prevazute cu rampe pentru accesul persoanelor cu handicap.

- Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea:

In incinta amplasamentului nu se desfasoara procese de productie. Spatiile prevazute sunt pentru locuire.

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

Nu exista materii prime care sa fie folosite in procesul de productie, in interiorul amplasamentului nefiind desfasurate procese de productie. Spatiile de locuire proiectate nu desfasoara activitati de productie.

Combustibilul folosit de catre centralele termice si de catre aragazele si cuptoarele din bucatarii este combustibilul gazos, alimentat prin reseaua de gaz a localitatii.

Energia electrica este preluata din retelele existente ale localitatii.

- Racordarea la retelele de utilitati existente in zona:

---

---

- **Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa se va face din reseaua de apa existenta in lungul str. M 17 printr-un cămin apometric. Bransarea noului segment de retea de alimentare cu apa potabila se va face din reseaua existenta / proiectata. Receptia imobilului se va putea face doar dupa racordarea acestuia la reseaua de apa potabila.

- **Evacuarea apelor uzate:**

Apele uzate menajere se evacueaza gravitational prin tuburi de PVC pozitionate la interiorul cladirii. Apele uzate menajere se vor dirija catre reseaua de canalizare existenta / proiectata in lungul str. M 17. Apele pluviale de pe terasele necirculabile se vor dirija prin jgheaburi, pe exteriorul cladirii, pana la spatiile verzi proiectate pe amplasament. Apele pluviale nu se vor deversa in reseaua de canalizare menajera.

- **Alimentarea cu energie electrica:**

Racordul electric se va realiza conform avizului FRE prin branșare la reseaua existentă in lungul str. M17.

- **Asigurarea apei tehnologice:**

Nu e cazul.

- **Asigurarea agentului termic:**

Incalzirea locuintei si producerea apei calde menajere se va face cu centrale proprii fiecarui apartament, pe combustibil gazos. Reteaua de gaz este executata / proiectata in lungul str. M 17,

- **Colectarea si depozitarea gunoiului menajer:**

Gunoiul menajer se va depozita pe o platforma betonata pozitionata pe latura de NORD a amplasamentului, in europubele pentru colectare selectiva. Colectarea gunoiului se va face de catre o firma specializata, avand grija sa fie respectata colectarea selectiva a deseurilor.

- Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei:

Lucrările se vor executa numai pe terenul proprietate al beneficiarului, dat fiind ca exploatarea se va realiza in etape, atat pe orizontala cat si pe verticala.

La finalizarea lucrărilor se vor îndepărta toate resturile de materiale rămase în urma activității de exploatare și se va realiza valorificarea/eliminarea tuturor categoriilor de deșeuri generate, cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, prin colaborarea cu firme specializate de colectare și valorificare deșeuri.

- Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente:

Accesul la cladire se face astfel: - pietonal si auto – din Str. M 17 pe o deschidere de 20,32m.

- Resursele folosite in constructie si functionare:

---

---

Exploatarea investitiei propuse nu necesita utilizarea unor resurse naturale din perimetrul analizat sau vecinatate, dar se vor folosi o serie de materiale aflate pe piata si materiale de constructie uzuale.

- Metode folosite in constructie:

La realizarea constructiei nu se folosesc metode deosebite sau periculoase de executie, imobilul fiind executat structura de rezistenta din cadre de beton armat (stalpi, grinzi, plansee din beton armat) pe fundatii alcatuite din radier general cu grinzi de fundare ce descarca pe o perna de piatra sparta compactata. Toate planseele se vor executa din beton armat turnat monolit, iar terasele vor avea stratificatie termo si hiridoizolatoare corespunzatoare. Pentru regimul de inaltime considerat, aceasta varianta este cea optima din punct de vedere tehnic si economic. Inchiderile perimetrare se vor realiza din zidarie Porotherm sau BCA de 25cm grosime, iar compartimentarile din zidarie BCA.

Aleile de acces si trotuarele se vor executa din pietris compactat peste care se va turna beton. In incinta se vor amenaja si spatii verzi. In zona de acces, se va executa filtrul auto, iar la intrare vor fi amenajate locuri de parcare.

Aleile vor avea urmatoarea structura :

- 6 cm strat uzura din beton BA16;
- 10 cm strat macadam ordina ( piatra sparta sort 25 ÷ 63 mm );
- 15 cm strat fundatie din piatra sparta sort 63 ÷ 80 mm ;
- 10 cm strat filtrant din nisip natural granulatie 0 ÷ 7 mm;

Trotuarele se vor executa pe un strat de 10 cm strat macadam ordina ( piatra sparta sort 25 ÷ 63 mm ) si un strat de min 6 cm din beton cu latime minima perimetral a constructiilor propuse de 1 m, pentru dirijarea apelor pluviale cat mai departe de fundatiile constructiilor.

In cadrul aleilor este realizat si filtrul auto, tip cuva din beton armat.

**Finisajele interioare** sunt alcatuite din:

- zugraveli lavabile in camere;
- faianta pana la inaltimea +2,10m in bai;
- pardoseală gresie in bucatarie, bai, holuri, etc.;
- pardoseala din mocheta pentru trafic intens in camere;
- tamplarie interioara din lemn;

**Finisajele exterioare** sunt alcatuite din:

- tencuieli exterioare drișcuite si zugrăvite cu vopsea lavabilă de calitate superioara, nuantele alb , crem si maron;
- tamplarie exterioara din PVC nuanta alb cu geam termopan;
- placaj piatră decorativa la soclu;



- 
- 
- balustrada din inox cu sticla;

Terenul ramas liber in incinta va fi tratat ca spatiu verde amenajat peisager cu plantatii ornamentale si gazon. Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in suprafata de cel putin 30% din totalul suprafetei de teren conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta – destinatia constructiilor fiind «imobil de locuinte colective». Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 33,20 mp, restul de 416,50 mp urmand a fi amenajati ca spatiu verde la nivelul terasei sau la nivelul fatadelor. Se vor planta arbori « abies alba/brad, quercus pedunculiflora/stejar brumariu » si flori « hydrangea macr/hortensie, lavandula/lavanda ».

Amenajările exterioare sunt după cum urmează:

- spații libere: gazon și arbori;
- spații destinate circulațiilor auto;
- spații destinate circulațiilor pietonale;
- spatiu destinat pubelelor menajere;
- împrejurimi: gard din zidarie intarita cu samburi si centuri.

In partea de NORD a terenului se prevede o platforma betonata pentru depozitare menajera in pubele ecologice.

- Planul de executie (faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara:

Executia modificarilor imobilului se va realiza pe o perioada de maxim 1 an de la data obtinerii autorizatiei de construire, intre 2022 si 2023.

Dupa finalizarea constructiei si obtinerea receptiei si punerii in functiune, va incepe exploatarea constructiei, care va continua pe intreaga durata de viata a imobilului, fiind respectate prevederile si indicatiile din planul de urmarire in timp a constructiei, din cadrul Cartii Tehnice a Constructiei.

Eventualele lucrari de refacere, reparare si consolidare ulterioara a imobilului se vor face doar in urma intocmirii unor proiecte de specialitate / expertize tehnice in acest sens, folosindu-se firme specializate, autorizate de constructii.

- Relatia cu alte proiecte existente sau planificate:

Consiliul Judetean Constanta are ca si strategie generala "asigurarea unei dezvoltari durabile si echilibrate a localitatilor judetului, in sensul asigurarii unui mediu sanatos si coerent sub raport functional, economice-social si cultural, in conditiile pastrarii echilibrului fata de complexul de resurse al capitalului natural".

Prin prezentarea acestui proiect se urmareste dezvoltarea localitatii si a imprejurimilor, avand un impact minim asupra resurselor naturale.

- Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare:

---

---

La realizarea obiectivului a fost luata in considerare executia imobilului pe structura metalica, aceasta alternativa fiind insa abandonata datorita costurilor mai mari de executie cu materialele si forta de munca. S-a optat pentru scenariul realizarii imobilului pe structura de cadre de beton armat.

- Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (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):

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de apă existentă în lungul str. M17 printr-un cămin apometric. Bransarea noului segment de rețea de alimentare cu apă potabilă se va face din rețeaua existentă / proiectată. Recepția imobilului se va putea face doar după racordarea acestuia la rețeaua de apă potabilă.

Apele uzate menajere se evacuează gravitațional prin tuburi de PVC poziționate la interiorul clădirii. Apele uzate menajere se vor dirija către rețeaua de canalizare existentă / proiectată în lungul str. M17. Apele pluviale de pe terasele necirculabile se vor dirija prin jgheaburi, pe exteriorul clădirii, până la spațiile verzi proiectate pe amplasament. Apele pluviale nu se vor deversa în rețeaua de canalizare menajeră.

Racordul electric se va realiza conform avizului FRE prin branșare la rețeaua existentă / proiectată în lungul str. M 17.

Incalzirea locuinței și producerea apei calde menajere se va face cu o centrală proprie amplasată în interiorul fiecărui apartament, pe combustibil gazos, racordul realizându-se din rețeaua existentă în lungul str. M 17.

Gunoii menajer se va depozita pe o platformă betonată poziționată pe latura de NORD a amplasamentului, în europubele pentru colectare selectivă. Colectarea gunoii se va face de către o firmă specializată, având grija să fie respectată colectarea selectivă a deșeurilor.

- Alte avize / acorduri / autorizații cerute pentru proiect:
  - ✓ Aviz DSP (sanatatea populației) - în curs de obținere;
  - ✓ Acord proiectant initial - obținut;
  - ✓ Studiul geotehnic - obținut;
  - ✓ Studiu de insorire - în curs de întocmire;
  - ✓ Studiu privind posibilitatea utilizării resurselor alternative - în curs de întocmire;

#### **IV. DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE:**

Nu este cazul. Pe amplasament nu se întreprind lucrări de demolare.

#### **V. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI:**

- 
- 
- Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontier, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare:

Nu este cazul. Obiectivul este situat la distanța mare de granița.

- Localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministerului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriul 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

Amplasamentul nu se află în zona obiectivelor incluse în Lista Monumentelor Istorice.

Terenul pe care se va amplasa construcția este situat în oraș Navodari, str. M 17, FN, Lot 1/1 + Lot 2/1/1, jud. Constanța, nr. Cad. 123461 și are o **suprafață de 1499.00 mp**, conform cadastrului pus la dispoziția proiectantului.

Terenul se învecinează după cum urmează:

- **NORD:** Strada M17;
- **SUD:** parcela: IE: 113957;
- **EST:** parcela: Costea Daniela (NC: 1135/2/2/1), IE: 123222, IE: 122116, Lot 2 ;
- **VEST:** parcela: IE: 106560, IE: 106561, IE: 106562 ;

În partea de NORD este un teren liber de construcții.

În partea de SUD se află un imobil P + 1E situat la o distanță de aprox. 52,00 m față de construcția proiectată și un imobil D + P + 1E + M situat la o distanță de 49,00 m față de construcția proiectată.

În partea de EST se află imobilul C1 - P + 5E + E th. situat la o distanță de 7,00 m față de construcția proiectată, apoi este un teren liber de construcții.

În partea de VEST este un imobil P + M situat la o distanță de 50,00 m față de construcția proiectată.

- La VEST față de Marea Neagră – 250.00 m
- Hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații:



## INCADRARE IN ZONA

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

Funcțiunea actuală a terenului este de Curti Constructii, pe el se afla in executie imobilul C2. In situatia propusa se propune pastrarea functiunii actuale a terenului de Curti Constructii si realizarea obiectivului proiectat.

- Politici de zonare si folosire a terenului:

Funcțiunea actuală a terenului este de Curti Constructii (Cc), funcțiune care nu se va modifica prin implementarea proiectului de investitii.

Terenul ramas liber in incinta va fi tratat ca spatiu verde amenajat peisager cu plantatii ornamentale si gazon. Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in suprafata de cel puțin 30% din totalul suprafetei de teren conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta – destinatia constructiilor fiind «imobil de locuinte colective». Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 33,20 mp, restul de 416,50 mp urmand a fi amenajati ca spatiu

---

---

verde la nivelul terasei sau la nivelul fatadelor. Se vor planta arbori « abies alba/brad, querqus pedunculiflora/stejar brumariu » si flori « hydrangea macr/hortensie, lavandula/lavanda ».

- Areale sensibile:

Nu este cazul. Terenul nu face parte din areale sensibile.

Coordonatele geografice ale amplasamentului

Inventar de coordonate teren  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	315601.72	787914.70
2	315562.19	787898.34
3	315559.25	787905.09
4	315555.74	787903.21
5	315560.54	787894.23
6	315549.29	787888.22
7	315547.43	787887.16
8	315558.49	787866.44
9	315579.32	787877.94
10	315595.44	787886.81
11	315614.98	787897.53
12	315601.36	787912.60
13	315601.43	787913.05

- Detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare:

Nu au fost luate in considerare alte variante de amplasament, datorita conditionarilor impuse prin Certificatul de Urbanism.

## **VI. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI:**

### **A. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU:**

#### **a) Protectia calitatii apelor:**

- sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul – pot exista doar accidental, datorita degradarii instalatiilor sanitare;
- statii si instalatii de epurare sau preepurare a apelor uzate prevazute – apele uzate sunt evacuate gravitational pana la bransamentul in sistemul de canalizare; apele pluviale colectate de pe terasa imobilului vor fi dirijate prin burlane pana la spatiile verzi de pe amplasament.

-

#### **b) Protectia calitatii aerului:**

- 
- 
- *surse de poluanti pentru aer ,poluanti, inclusiv surse de mirosuri– va exista un nivel foarte redus de poluare a aerului din emisiile echipamentelor pentru incalzire. Centralele termice pe gaz vor detine certificate de calitate si agemente de functionare si vor fi verificate periodic, conform prevederilor in vigoare. Pe durata lucrarilor de executie, sursele de poluanti pentru aer pot fi sub forma de pulberi si gaze de esapament ale utilajelor de constructii.*
  - *instalatii pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera – echipamentele pentru incalzire se vor prevedea cu filtre speciale in functie de tipul de centrale termice folosite. Pulberile ce se pot degaja in aer vor fi limitate prin udarea in prealabil a materialelor ce pot genera astfel de degajari (doar daca acest lucru este posibil din punct de vedere tehnologic), iar utilajele de constructii vor fi dotate cu filtre specifice.*

**c) Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor:**

- *surse de zgomot si de vibratii – pot aparea doar in faza de executie, dar acestea vor fi limitate prin solutii tehnice.*
- *amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor – in functie de solutia tehnica adoptata;*

**d) Protectia impotriva radiatiilor:**

- *sursele de radiatii – nu este cazul, obiectivul nu va fi niciodata subiectul emisiei de radiatii;*
- *amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor – nu este cazul;*

**e) Protectia solului si a subsolului:**

- *sursele de poluanti pentru sol, subsol , ape freatiche si de adancime – se rezuma doar la poluari accidentale din eventualele degradari ale instalatiilor sanitare, respectiv la scurgeri accidentale de combustibili, de la utilajele de executie;*
- *lucrari si dotarile pentru protectia solului si a subsolului – retelele de instalatii sanitare si canalizare propuse vor fi verificate si reparate periodic pentru a evita scurgerile accidentale indelungate. Colectarea apelor pluviale si menajere se va face separat. Apele pluviale vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi de pe amplasament. Se interzice cu desavarsire realizarea de lucrari de intretinere a utilajelor de executie in cadrul amplasamentului (schimburi de ulei, alimentari cu combustibili, etc), iar organizarea de santier va fi dotata cu materiale absorbante a scurgerilor de uleiuri si combustibili.*

**f) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

- *identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect – nu sunt;*
- *lucrurile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate – nu este cazul;*

**g) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

- *identificare obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumentele istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictii, zone de interes traditional – nu sunt afectate monumente de nici un fel;*
- *lucrurile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public – se va realiza delimitarea si marcarea corespunzatoare a terenului proprietate pe care se desfasoara activitatile de construire pe durata executiei lucrarilor;*

---

---

**h) Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasamentin timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarii, inclusiv eliminarea**

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate: **deseurile din constructii, rezultate in urma lucrarilor de executie se incadreaza in urmatoarele categorii:**
  - 17 01 02 – caramizi – resturi rezultate in urma taierii blocurilor de zidarie pentru realizarea compartimentarilor proiectate – cantitati reduse;
  - 17 02 01 – lemn – resturi rezultate din taierea cofrajelor re folosibile – cantitati reduse;
  - 17 02 03 – materiale plastice – resturi rezultate din ambalajele produselor de constructii – cantitati reduse;
  - 17 04 05 – fier si otel – resturi rezultate in urma fasonarii barelor de armatura / armaturi ramase in urma executiei, respectiv a demolarii fundatiilor existente – cantitati reduse;
  - 17 05 04 – pamant si pietre fara continut periculos – rezultat in urma lucrarilor de sapatura – aproximativ 50-60mc;
  - 17 08 02 – materiale de constructie pe baza de gips, necontaminate - resturile rezultate in urma lucrarilor de compartimentare – in cantitati foarte reduse;
  - 17 09 04 – amestecuri de deseuri de la constructii si demolari, necontaminate si nepericuloase – amestecuri de moloz din lucrarile de constructii, in cantitati reduse;
  - **deseurile municipale si asimilabile din comert, industrie, institutii, inclusiv fractiuni colectate separat, rezultate in urma functionarii obiectivului si a caror cantitate se determina in momentul punerii in functiune a investitiei, se incadreaza in urmatoarele categorii:**
    - 20 01 01 – hartie si carton;
    - 20 01 02 – sticla;
    - 20 01 11 – textile;
    - 20 01 39 – materiale plastice;
    - 20 03 01 – deseuri municipale amestecate;
- *Programul de prevenire si reducere a cantitatilor de deseuri generate*
- Se vor folosi cat mai eficient materialele de constructii puse in opera
- *Planul de gestionare a deseurilor:*
  - deseurile rezultate in timpul functionarii obiectivului vor fi colectate selectiv in pubele speciale (europubele), inscriptionate, separate in functie de tipul deseului (deseuri metalice, plastice, hartie si carton, sticla, menajere, etc), depozitarea temporara a acestora pe amplasament, realizandu-se pe o platforma betonata, pozitionata pe latura de Sud a amplasamentului. Colectarea, transportul si depozitarea definitiva / valorificarea acestora se va face prin societati autorizate specializate.
  - deseurile municipale amestecate rezultate in perioada lucrarilor de constructii vor fi colectate, stocate temporar in pubele si eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.
  - deseurile industriale reciclabile rezultate in perioada lucrarilor de constructii (metalice, hartie si carton, plastic, sticla, etc) vor fi colectate, stocate temporar pe tipuri, in recipiente speciale si inscriptionate, in vederea valorificarii prin societati autorizate specializate;

- 
- 
- alte tipuri de deseuri nereciclabile si nepericuloase vor fi transportate catre groapa de gunoi indicata de catre Primarie.

**i) Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:**

- *substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si / sau produse* – sunt reprezentate de unele materiale folosite in cadrul lucrarilor de executie (vopseluri, eventuale uleiuri);
- *modul de gospodarire a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei* – substantele cu caracter periculos pentru mediu sau sanatatea populatiei vor fi pastrate in recipienti inchisi, clar inscriptionati, respectandu-se conditiile de depozitare pentru fiecare substanta / material in parte, conform prevederilor de utilizare impuse de producatorul acestora;

**B. UTILIZAREA RESURSELOR NATURALE, IN SPECIAL A SOLULUI, A TERENURILOR A APEI SI A BIODIVERSITATII:**

Obiectivul vizat nu utilizeaza in mod semnificativ resursele naturale ale amplasamentului, nefiind vorba de un obiectiv de investitii cu caracter productiv.

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

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a cartierului. Sanatatea populatiei nu va fi afectata. Asupra faunei si florei impactul va fi mic. Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate. Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

- a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatoorii parametrii:
  - pubele degajabile;
  - zgomot generat de utilajele de constructii;
  - procesul de gestionare a deseurilor;
  - evacuarea apelor uzate;
  - evacuarea dejectiilor;
  - curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;
  - identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;
  - protejarea traficului pietonal;
  - aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.
- b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvative nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat. Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe



---

---

platformele amenajate în apropierea blocului vor fi preluate în mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investiție nu constituie factor poluant. Lucrările de construcții fiind de natură civilă / drumuri / imprejurări, de categorie normală „C” – conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

- c) Zona adiacentă suprafeței studiate va fi amenajată cu plantații de arbori și arbuști, covoare florale, etc, acolo unde acest lucru este posibil.
- d) Amplasamentul propus cu destinația de imobil de locuințe nu prezintă un factor important de poluare asupra mediului înconjurător, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibrații, etc., fiind minime, imobilul propus având funcțiunea de locuințe.
- *extinderea impactului* – nu este cazul;
  - *magnitudinea și complexitatea impactului* – mică;
  - *probabilitatea impactului* – mică;
  - *durata, frecvența și reversibilitatea impactului* – continuă pe durata de existență a obiectivului / variabilă în funcție de perioadă din zi sau noapte / reversibilă;
  - *masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului* – evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR către sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe terasele imobilului vor fi dirijate prin burlane către spațiile verzi existente pe amplasament;
  - *natura transfrontieră a impactului* – nu este cazul;

### **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**

Emisiile din timpul desfășurării lucrărilor sunt asociate în principal cu mișcarea pământului cu manevrarea altor materiale, precum și cu construirea în sine a unor facilități specifice. Emisiile de praf variază adesea în mod substanțial de la o zi la alta, în funcție de nivelul activității, de operațiile specifice și de condițiile meteorologice dominante. O mare parte a acestor emisii este generată de traficul echipamentelor și autovehiculelor de lucru în amplasamentul construcției.

Natura temporară a lucrărilor de construcție le diferențiază de alte surse neregulate de praf, atât în ceea ce privește estimarea, cât și controlul emisiilor. Realizarea lucrărilor constă într-o serie de operații diferite, fiecare cu durata și potențialul propriu de generare a prafului. Cu alte cuvinte, emisiile din amplasamentul unei construcții au un început și un sfârșit care pot fi bine definite, dar variază apreciabil de la o fază la alta a procesului de construcție.

Ca urmare, modul de abordare privind estimarea emisiilor de la lucrările de execuție a construcțiilor utilizat și recomandat în țările dezvoltate se bazează pe luarea în considerare a lucrărilor în ansamblu care se execută pe întreaga arie implicată sau, după caz, pe porțiuni ale acestei arii, fără a se urmări în detaliu planul de execuție pentru proiectul unei anumite construcții.

---

---

## **IX. LEGATURA CU ALTE ACTE NORMATIVE SI/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).

Nu este cazul.

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

Autorizarea construirii imobilului se va face în conformitate cu reglementările documentației de urbanism faza **PUZ** aprobată prin **HCL nr. 275 / 24.11.2014** și **HCL nr. 302/01.08.2016**, conform **C.U. 563 din 07.07.2022**.

## **X. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER:**

- organizarea de santier se va realiza doar prin delimitarea zonelor de parcare a utilajelor specializate pentru executia pe timp de noapte, respectiv pentru amplasarea baracii pentru muncitori și a magaziei de materiale;
- se va amplasa o toaleta ecologica pentru muncitorii de pe santier in cadrul organizarii de santier;
- organizarea de santier va fi pozitionata pe latura de Sud-Est a terenului studiat, pe zona in care va fi executata ulterior parcare auto, și va ocupa o suprafata maxima de 150.00mp.
- organizarea de santier include platforma pietruita necesara pentru amenajarea organizarii de santier. Ulterior, aceasta va deveni parcare auto descoperita.
- materialele de constructie ce vor fi depozitate in cadrul organizarii de santier, va asigura cantitatea necesara pentru cate maxim o saptamana de executie.
- impactul asupra mediului a organizarii de santier este mic;
- nu sunt surse de poluanti și instalatii pentru retinerea, evacuarea și dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier. In cadrul organizarii de santier se vor amplasa toaleta ecologice;
- nu se emit poluanti in urma organizarii de santier, altii in afara de cei rezultati din executia lucrarilor de C+M, eventualele deseuri fiind colectate selectiv și preluate de o firma specializata in acest sens;
- dotari și masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu - organizarea de santier va fi prevazuta cu materiale absorbante pentru eventualele scurgeri accidentale de combustibili / uleiuri.

---

---

## **XI. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI / SAU LA INCETAREA ACTIVITATII:**

- ***lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii*** –se vor planta arbori si arbusti in zonele care ofera spatiu liber; se va reface iarba prin imprastirea in zonele afectate a semintelor de gazon.
- ***aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluare accidentale*** – in cazul unor poluare accidentale din retelele de canalizare existente sau propuse se vor anunta concomitent autoritatea proprietara a retelor si autoritatea de mediu;
- ***aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei*** – nu este cazul;
- ***modalitati de refacere a starii initiale*** - refacerea starii initiale/reabilitare pentru utilizarea ulterioara a terenului se va face prin deseuri selectionate pe categorii, transportarea la zonele de colectare a deseurilor, aducerea la strarea intiala prin nivelarea terenului;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in suprafata de cel putin 30% din totalul suprafetei de teren conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta – destinatia constructiilor fiind «imobil de locuinte colective».

Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 33,20 mp, restul de 416,50 mp urmand a fi amenajati ca spatiu verde la nivelul terasei sau la nivelul fatadelor. Se vor planta arbori « abies alba/brad, querqus pedunculiflora/stejar brumariu » si flori « hydrangea macr/hortensie, lavandula/lavanda ».

## **XII. ANEXE – PIESE DESENATE:**

A.01 – Plan de situatie si incadrare in zona;

## **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.

Inventar de coordonate teren  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	315601.72	787914.70
2	315562.19	787898.34
3	315559.25	787905.09
4	315555.74	787903.21
5	315560.54	787894.23
6	315549.29	787888.22
7	315547.43	787887.16
8	315558.49	787866.44
9	315579.32	787877.94
10	315595.44	787886.81
11	315614.98	787897.53
12	315601.36	787912.60
13	315601.43	787913.05

b) numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar:

Nu este cazul.

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 propus nu are legatura cu operatiunile de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar.

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

Nu este cazul. Terenul vizat nu face parte din ariile naturale protejate. In orice situatie, impactul proiectului asupra speciilor si habitatelor locale este MIC si REVERSIBIL.

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:

- 
- 
- bazinul hidrografic: *NU ESTE CAZUL*;
  - cursul de apă: denumirea și codul cadastral: *NU ESTE CAZUL*;
  - corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.: *NU ESTE CAZUL*

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 chimică 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 Lege, 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*

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. CREO MIXT S.R.L.**

ÎNTOCMIT:  
**arh. Luca Gh.**