

MEMORIU TEHNIC PENTRU ARHITECTURA

RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRATAJARE LOCUINTA S+P+1E IN S+P+2E+M ; SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII COMERCIALE SI UNITATE CAZARE ; INTRARE IN LEGALITATE SUBSOL TEHNIC

Str. Aristide Karatzali nr.17, Mun.Constanta, Jud.Constanta

BENEFICIAR: S.C. SIGMASHIP COMPANY S.R.L.



**PROIECTANT GENERAL:
S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.**

Acest Memoriu de prezentare necesar pentru obtinerea Acordului de Mediu pentru proiectul **"RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRATAJARE LOCUINTA S+P+1E IN S+P+2E+M ; SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII COMERCIALE SI UNITATE CAZARE ; INTRARE IN LEGALITATE SUBSOL TEHNIC"** a fost realizat in conformitate cu Ordinul nr. 135/2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private, Anexa nr. 5 la metodologie – Continutul-cadru al memoriului de prezentare.

I. Denumirea proiectului: RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRATAJARE LOCUINTA S+P+1E IN S+P+2E+M ; SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII COMERCIALE SI UNITATE CAZARE ; INTRARE IN LEGALITATE SUBSOL TEHNIC

II. Titular

- Numele companiei: S.C. SIGMASHIP COMPANY S.R.L. ✓
- Adresa poștală: Jud. Constanta, mun. Constanta, bd. Mamaia nr. 475A, ap. 17
- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet; 0721.543.215
- Numele persoanelor de contact: director/manager/administrator: Gachi Costel

III. Descrierea proiectului

- Rezumat al proiectului

Se propun lucrari de reconfigurare, consolidare si supraetajare pentru imobilul existent cu regim de inaltime S+P+1E, rezultand un imobil cu regim de inaltime Sth+P+2E+M, cu acces pietonal din strada Aristide Karatzali. De asemenea, se solicita schimbarea destinatiei spatiilor de locuit si se propun spatii comerciale si de cazare, iar in ceea ce priveste subsolul existent, se propune intrarea in legalitate.

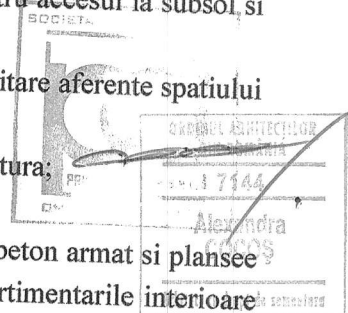
Lucrarile propuse sunt urmatoarele:

- Se vor realiza consolidari in vederea supraetajarii cu un etaj si mansarda;
- Se va desfiinta scara existenta si se va realiza o scara noua pentru accesul la subsol si la etajele superioare;
- In cadrul subsolului se vor organiza spatii tehnice si grupuri sanitare aferente spatiului comercial de la parter;
- Recompartimentarile se vor realiza conform planselor de arhitectura;
- Se vor respecta indicatorii urbanistici maxim admisi in zona.

Constructia rezultata va avea structura tip cadre, din stalpi si grinzi din beton armat si plansee din beton armat. Inchiderile perimetrice se vor realiza din caramida, iar compartimentarile interioare din panouri de gips-carton. Dimensiunile si modul de realizare si armare a elementelor din beton – stalpi si plansee - au rezultat in urma dimensionarii in conformitate cu normativele in vigoare.

Finisaje interioare

- pardoseli :
- gresie antiderapanta in holuri, grupuri sanitare, bai, spatii tehnice de la etajul doi si mansara;



- rasini epoxidice in spatiul comercial de la parter
- ciment elicopterizat in subsolul tehnic;
- mocheta trafic intens in camere.
- **pereti :**
- vopsea lavabila in toate spatiile;
- placari cu faianta pana la $h = 2.20m$ in grupuri sanitare si bai.
- **tamplarie :**
- PVC pentru spatiile de la subsol;
- lemn pentru toate incaperile de la etajele 1, 2 si mansarda.

La exterior vor fi utilizate materiale de finisaj durabile si de buna calitate, in culori armonioase. Se va proceda la marirea gradului de izolare termica a cladirii prin placarea peretilor la exterior cu polistiren expandat de 5cm, peste care se va executa o tencuiala decorativa. Terasa si logiile se vor placi cu gresie antiderapanta de exterior sau cu piatra naturala. Tamplaria se va realiza din PVC, cu geam termopan.

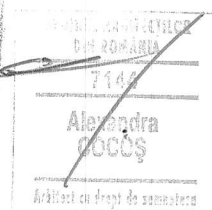
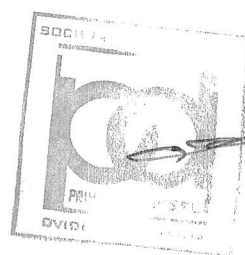
Balustradele vor fi prevazute cu mana curenta la 0.9 m de la treapta.

Acoperisul va fi tip sarpana din lemn, cu doua tipuri de invelitoare:

- Tabla de culoare gri inchis
- sistem de spatii verzi tip extensiv.

Indici urbanistici

S. teren = 84.00mp ✓
 S. construita existenta = 79.00mp ✓
 S. desfasurata existenta = 158.00mp
 S. construita rezultata = 79.00mp
 S. desfasurata rezultata = 252.00mp
 POT existent si mentinut = 94.04%
 CUT existent = 1.88
 CUT propus = 3.00
 S. spatii verzi propuse = 62.00mp (73.81%)
 Regim de inaltime propus: Sth+P+2E+M
 Inaltimea maxima fata de CTA = 12.60m
 Categoria de importanta "C" - normala
 Clasa de importanta III



Justificarea necesității proiectului

Necesitatea si oportunitatea realizării investiției decurg din tendințele înregistrate pe piața internațională, națională si locală:

- intensificarea circulației turistice in ultimii ani;
- creșterea preferințelor turiștilor pentru turismul litoral;
- creșterea preferinței pentru destinații mai puțin cunoscute;
- creșterea importanței serviciilor (diversificare, nivel calitativ) si a bazei tehnico-materiale in alegerea destinațiilor turistice;
- relansarea pe plan mondial a turismului românesc;

- ponderea mare a turistilor romani care intreprind calatoriile in Romania ca urmare a nivelului scazut al puterii de cumparare si implicit a imposibilitatii achizitionarii de servicii turistice externe;
- necesitatea reabilitarii constructiei, aflata intr-o zona cu importanta majora din punct de vedere istoric.

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

La documentație este atasat planul de situație, scara 1:500, pe care sunt reprezentate amplasamentele construcțiilor propuse spre realizare, precum și toate detaliile accesului auto.

- formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.) - sunt atasate la memoriu

Construcția rezultată va avea o structură tip cadru din beton armat cu planșee din beton armat și închideri perimetrice din zidărie de cărămidă. Învelișul va fi din tablă, așezată pe șarpanta din lemn.

Elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- **profilul și capacitățile de producție:** Conform avizului cu nr. 1168/30.10.2017, emis de Ministerul Turismului, unitatea va fi încadrată în categoria **Pensiune turistică**. Aceasta va fi alcătuită din 4 camere cu un total de 8 locuri, dispuse la etajele 1 și 2 și deservite de un spațiu pentru prepararea hranei, situat la nivelul masardei. La parter va funcționa un spațiu comercial cu destinația de cafenea cu o capacitate de 41 de locuri.

- **descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz):**

Nu este cazul – terenul este liber

Accesul carosabil se va realiza pe străzile ce mărginesc proprietatea, respective : Str. Aristide Karatzali, str. Postei și str. Ecaterina Varga.

Conform HCL nr 113/27.04.2014 "PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANTA", pentru deservirea construcției nu este necesară asigurarea de locuri de parcare.

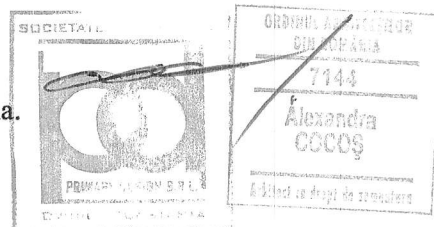
Construcția principală are destinația de **pensiune turistică**. Regimul de înălțime propus este de S+P+2E+M. Va cuprinde 4 camere cu câte 2 locuri și o cafenea

Pensiunea va avea următoarea structură constructivă:

- fundații tip radier din beton armat
- planșee din beton armat peste, parter etaj 1 și etaj 2, cu grosimea de 13 cm
- cadre din beton armat la nivelul suprastructurii, format din stalpi și grinzi din beton armat
- zidărie din cărămidă, cu lățimea de 25 cm, pentru zidurile perimetrice;
- compartimentări din gips carton;
- acoperiș de tip șarpanta din lemn (pe scaune) prevăzut parțial cu sistem vegetal tip extensive și înveliș din tablă

Alimentare cu energie electrică

Se va realiza un bransament la rețeaua electrică existentă în zonă.



Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza un bransament la reseaua de gaze naturale existenta in zona.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin intermediul unui bransament la reseaua orasului de distributie a apei potabile.

Reseaua de alimentare cu apa a cladirii se va realiza cu conducte din polietilena PN10 (PE 100) cu $De=75 \times 3,5 \text{ mm}$ ($Dn 2 \frac{1}{2}$).

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la reseaua de canalizare a orasului, prin intermediul unui bransament.

Instalatia de canalizare exterioara se va executa din PVC tip G (pentru exterior, cu etansare prin garnitura), iar racordurile de asemenea din PVC de scurgere, cu etansare pe garnituri. Golurile iesirilor la caminele de racord ale conductelor de canalizare vor avea $D=110$ si vor fi practicate la cota -0.90 m fata de CTS (cota de teren sistematizata) si vor fi etansate cu dopuri de bitum.

Canalizarea exterioara va fi din PVC-G cu $D=200 \text{ mm}$, etansare prin garnituri, cu panta de minim 1%.

Caminele de vizitare vor fi executate conform STAS 2448.

Reseaua de canalizare va avea 1 camin, de racord si schimbare de directie.

Canalizarea pluviala

Apa provenita din precipitati va fi colectata prin jgheaburi si burlane dimensionate corespunzator si evacuate la teren prin intoarcerea burlanelor dinspre cladire.

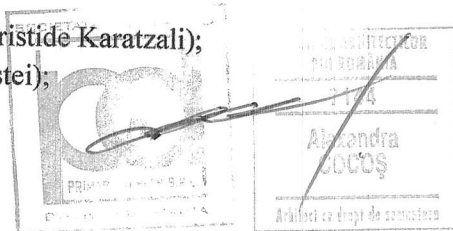
Deseurile menajere se vor depozita in pubele, de unde vor fi ridicate periodic de serviciul abilitat.

Localizarea proiectului

Terenul se afla in intravilanul municipiului Constanta, este proprietatea Nuredin Amdi si Nuredin Reside, si este in administrarea S.C. SIGMASHIP COMPANY S.R.L. conform contract de superficie.

Distante fata de limitele de proprietate:

- 0.00m fata de limita de Nord-Vest (strada Aristide Karatzali);
- 0.00m fata de limita de Sud-Vest (strada Postei);
- 0.30m fata de limita de Sud-Est;
- 0.00m fata de limita de Nord-Est.



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:

Conform Certificatului de Urbanism si P.U.Z. aprobat, care arata reglementarile urbanistice ale zonei, se observa ca terenul este inclus in zona ZRC1 – zona comerciala si de servicii situate in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor.

Folosinta actuala a terenului este de curti constructii.

- politici de zonare și de folosire a terenului:

Prin Planul Urbanistic Zonal, politica de zonare a terenului este de a reabilita și revitalizeza zona peninsulară a municipiului Constanța.

Folosirea terenului nu va fi intensiva, parcelele din zona având suprafețe mici, iar procentul de ocupare a terenului de către construcții variază între 60% și 100% maxim, conform reglementărilor urbanistice din zona.

În vederea îndeplinirii cerințelor impuse prin HCJ Constanța 152/22.05.2015 "PRIVIND STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI ȘI A NUMARULUI MINIM DE ARBUSTI, ARBORI, PLANTE DECORATIVE ȘI FLORI AFERENTE CONSTRUCȚIILOR REALIZATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA" la nivelul sarpantei se va realiza un spațiu verde de tip extensiv. Acesta presupune ca peste hidroizolația sarpantei propriu-zise se aplică structura spațiului verde de tip extensiv, compusă din : strat de protecție, dren și filtrare (20mm), strat de aza (80mm), vegetație (plante hidro, plante perene, amestec de samantă)

- arealele sensibile;

În zona nu sunt areale sensibile, terenul fiind ocupat în ultimii 80 de ani de o construcție cu regim de înălțime S+P+1E, cu funcțiunea de locuință.

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Nu este cazul să se discute de amplasarea obiectivului propus într-o altă locație, întrucât prevederile PUZ indică dezvoltarea acestor funcțiuni, zona răspunzând exact cerințelor turismului care este pe cale să se dezvolte în zona: apropierea de Marea Neagră, acces facil.

În incintă, amplasarea obiectivului se face, păstrându-se amprenta construcției existente.

După studierea variantelor posibile, s-a constatat că varianta prezentată este optimă.

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

Impactul investiției asupra populației din zona este unul benefic, ridicând nivelul de trai, asigurând locuri de muncă, venituri la bugetul local. Construcția existentă se află în prezent într-o stare avansată de degradare, fiind un real pericol pentru eventualii utilizatori. După terminarea investiției, pe teren se vor afla obiective care nu poluează zona, ci care aduc bucurie și relaxare, însoțite de spații verzi amenajate și îngrijite.

Sanătatea umană va fi influențată pozitiv, întrucât oamenii din zona pot veni aici pentru a se recrea. Procesele tehnologice nu sunt poluante, deseurile rezultate nu sunt periculoase și vor fi colectate în recipiente diferite pe categorii, ceea ce va ușura reciclarea lor.

Fauna și flora din zona nu sunt influențate de realizarea obiectivului întrucât acestea nu se va desfășura pe amprenta construcției existente.

Solul nu va fi deteriorat, intrucat nu rezulta deseuri periculoase sau toxice, nu se vor folosi ingrasaminte chimice, nu se va face agricultura intensiva. Dimpotriva, se vor planta arbori care vor ajuta la mentinerea solului contra alunecarilor de teren.

Bunurile materiale folosite vor fi alese sa aiba durata lunga de viata (constructii, dotari), iar cele care se deteriorează vor fi pe cat de mult posibil reciclate.

Calitatea apei nu va fi influentata in mod negativ.

Alimentarea cu apa se realizeaza prin intermediul unui bransament la reseaua orasului de distributie a apei potabile, iar evacuarea apei menajere se va face in reseaua comunala de canalizare.

Calitatea aerului nu va fi afectata.

Au fost prevazute pe acoperisul pensiunii si panouri solare care vor asigura apa calda menajera.

Din activitatea propusa nu vor rezulta vibratii care sa influenteze negativ mediul inconjurator.

Zgomotele rezultate vor fi doar vocile oamenilor care vor fi cazati si a celor care vor vizita cafeneaua. aceste zgomote neinfluentand negativ zona. Seara, daca se va asculta muzica, se va avea grija sa se respecte limitele de zgomot la limita proprietatii conform legislatiei in vigoare.

Peisajul si mediul vizual vor fi net imbunatatite, punandu-se accent pe acest lucru, fiind vital in atragerea turistilor.

Obiectivele de patrimoniu cultural si istoric din zona, nu vor fi influentate negative, ba chiar prin realizarea obiectivului si promovarea lui, va creste numarul de turisti ce vor descoperi patrimonial zonei.

- Natura impactului (impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ)

Impactul direct se va simti asupra populatiei din zona (pozitiv) – crestere economica, posibilitati de relaxare, asupra faunei si florei (inlocuire). De asemenea, nu se vor adduce modificari ale peisajului si a mediului vizual .

Cumulativ, impactul in zona este unul pozitiv, avantajele intrecand dezavantajele.

Impactul este definitiv, dar si tendinta de modificare a zonei este definitiva, iar investitia propusa se incadreaza in tendinta pe termen mediu si lung de modificare a zonei.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)
- Impactul acestei investitii nu se extinde ca zona geografica. Numarul populatiei din zona nu se va modifica semnificativ. Nu vor fi afectate major speciile si habitatele din zona.

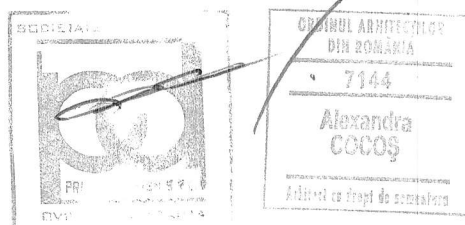
- magnitudinea și complexitatea impactului

Impactul creat in zona este de magnitudine mica si de complexitate redusa.

- probabilitatea impactului

Probabilitatea impactului este usor de prevazut asa cum a fost descris mai sus, dar nu necesita actiuni speciale de contracarare, efectele fiind minore.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului



Durata impactului este pe termen lung. Frecvența: redusă, impactul va fi produs o singură dată. Reversibilitatea impactului este posibilă dacă studiem local doar terenul pe care se face investiția, dar dacă studiem tendința generală de dezvoltare a zonei, impactul este ireversibil

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului

Nu este cazul

- natura transfrontieră a impactului.

Nu este cazul.

IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor:

Alimentarea cu apă se realizează prin intermediul unui bransament la rețeaua orașului de distribuție a apei potabile, iar evacuarea apei menajere se va face în rețeaua de canalizare.

2. Protecția aerului:

Nu este cazul

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Principală sursă de zgomot și de vibrație în amplasamentul studiat este reprezentată de către autovehiculele personalului angajat și al potențialilor clienți ai pensiunii propuse.

Se prevede însă un număr redus de clienți/oră, media fiind considerată la 2 clienți/oră, ceea ce nu creează o sursă de zgomot semnificativă în zonă.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul

5. Protecția solului și a subsolului:

Nu este cazul

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele, de unde vor fi ridicate periodic de serviciul abilitat.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

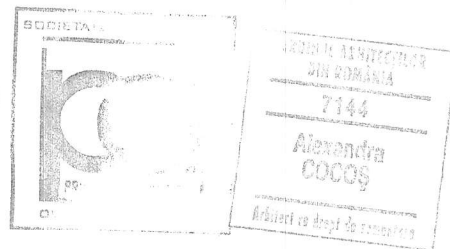
Nu este cazul

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.)

Nu este cazul.



VII. Lucrări necesare organizării de șantier

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Materialele de construcție cum sunt cărămizile, nisipul, se vor putea depozita în incinta proprietății și pe domeniul public prin intermediul unui contract de ocupare temporară a domeniului public, încheiat cu Primaria Municipiului Constanta, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție. Materialele de construcție care necesită protecție contra intemperiilor se vor putea depozita pe timpul execuției lucrărilor de construcție în incinta magaziei provizorii, care se va amplasa la început. În acest sens, pe terenul aferent se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii :

- magazia provizorie cu rol de depozitare materiale, vestiar muncitori și depozitare scule ;
- tablou electric ;
- punct PSI (în imediata apropiere a fântânii ori sursei de apă) ;
- platou depozitare materiale.

Nu sunt necesare măsuri de protecție a vecinătăților.

Se vor lua măsuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor.

Pentru a preveni declanșarea unor incendii se va evita lucrul cu și în preajma surselor de foc. Dacă se folosesc utilaje cu acționare electrică, se va avea în vedere respectarea măsurilor de protecție în acest sens, evitând mai ales utilizarea unor conductori cu izolație necorespunzătoare și a unor împământări necorespunzătoare.

- localizarea organizării de șantier;

Va fi localizată în incinta proprie și pe domeniul public

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Lucrările efectuate pentru organizarea de șantier nu au impact asupra mediului

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

Nu este cazul

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Nu este cazul

VIII. 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.

IX. Anexe - piese desenate

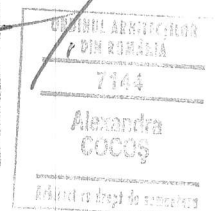
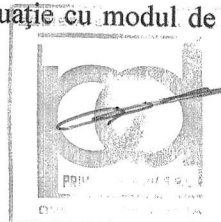
1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație cu modul de planificare a utilizării suprafețelor;

2. Schemele-flux pentru:

Nu este cazul

3. Alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului

Nu este cazul



- X. Pentru proiectele pentru care în etapa de evaluare inițială autoritatea competentă pentru protecția mediului a decis necesitatea demarării procedurii de evaluare adecvată, memoriul va fi completat cu:
- 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 un tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X,Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
Proiectul propus nu este în apropierea unei arii naturale protejate comunitar. Coordonatele stereo ale amplasamentului sunt prezentate planul cadastral anexat.
 - b) numele și 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 proiectului propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;
Proiectul propus nu are legătura directă și nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar.
 - e) va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;
Proiectul propus nu va avea impact asupra speciilor și habitatelor, în zona nefiind arie naturală protejată de interes comunitar
 - f) alte informații prevăzute în ghidul metodologic privind evaluarea adecvată.
Nu este cazul

Intocmit,
Arh. Cocos Alexandra

