

s.c. **Crystal Concept Design s.r.l**
Nr. înreg. J156/209/2011
telefon 0746318823
email: arh. balbu@yahoo.com



CATRE , A.P.M. TULCEA

Subsemnatul **GAZDARU AUREL**, cu domiciliul in mun. Mun. Tulcea, str. 1848, nr.17, bl.8, sc.D, et.2, ap.11, jud.Tulcea, prin prezenta va inaintez completari conform adresa 13136 din 02.11.2023 pentru obtinerea acordului de mediu eliberat de institutia dvs., pentru investitia: "**CONSTRUIRE BUNGALOURI, PISCINA, TERASA SI IMPREJMUIRE**", amplasata pe un teren proprietate privata situat in com. Murighiol, Sat Dunavatu De Jos, str. Dunareni, nr.127, nr. cadastral 36878, jud. Tulcea.

Va multumesc!

Pentru contact: 0746238823

Data

08. 11. 2023

Semnatura



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5 BIARNA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Jud. Tulcea
Contact: Tel: 0740 898 752
E-mail: carlsaba@biarna.ro



**CONSTRUIRE BUNGALOURI, PISCINA,
TERASA SI IMPREJMUIRE**
**Com. Murighiol, Sat Dunavatu de Jos, str.
Dunareni, nr.127, nr. cadastral 36878,
Jud. Tulcea**
Beneficiar:GAZDARU AUREL
Proiect: nr. 774/2023, Faza D.T.A.C.

MEMORIU DE PREZENTARE

I Denumirea proiectului: „CONSTRUIRE BUNGALOURI, PISCINA, TERASA SI IMPREJMUIRE”

II. Titular:

GAZDARU AUREL cu domiciliul in Mun. Tulcea, str. 1848, nr.17, bl.8, sc.D, et.2, ap.11, jud.Tulcea.

Nr. telefon: 0746238823

Numele persoanei de contact:

PETRO FLORIAN

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

Prin tema program se propune: „CONSTRUIRE BUNGALOURI,PISCINA, TERASA SI IMPREJMUIRE”, cu amplasamentul in com. Murighiol, Sat Dunavatu De Jos, str. Dunareni, nr.127, nr. cadastral 36878, jud. Tulcea.

Terenul in suprafata de 2 893.00 mp, este proprietatea beneficiarului conform Act de alipire, nr. 1783 din 08.08.2022.

Configuratia terenului permite dezvoltarea partiului pe orizontala si pe verticala, astfel incat constructia va avea un regim de inaltime: P.

Pe terenul in suprafata de 2 893.00 mp nu se afla nici o constructie.

Bilant teren

S totala teren	2 893.00 mp
S construita la sol	286.75 mp



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

S total construit desfasurata	286.75 mp
Platforme, alei pietonale	222.25 mp
Platforme carosabile	214.30 mp
Spatii verzi	2 169.70 mp

Bilant suprafete constructii

Suprafata teren	2 893.00 mp
Supr. construita bucatarie	126.75 mp
Supr. desfasurata bucatarie	126.75 mp
Supr. construita tehnic piscina	41.40 mp
Supr. desfasurata tehnic piscina	41.40 mp
(spatiul tehnic nu se iau in calculul coeficientilor P.O.T si C.U.T)	
Supr. construita PISCINA	99.90 mp
Supr. desfasurata PISCINA	99.90 mp
(piscina nu se iau in calculul coeficientilor P.O.T si C.U.T)	
Supr. construita bungalou	160.00 mp
Supr. desfasurata bungalou	160.00 mp
Suprafata construita TOTAL	286.75 mp
Suprafata desfasurata TOTAL	286.75 mp

P.O.T.existent = 0.00 % C.U.T.existent = 0.00
P.O.T.propus = 9.91 % C.U.T.propus = 0.09

Indicii de plan general ce caracterizeaza amplasamentul noului obiectiv au fost determinati in conformitate cu Ordinul MLPAT nr.91/91 , STAS nr.7468, STAS nr.4908/95.

a) Justificarea necesității proiectului

Necesitatea investitiei este argumentata de importanta dezvoltarii in zona studiata a infrastructurii specifice dotarilor turistice menite a valorifica potentialul economic oferit de zonele in cauza aflate in gestionarea Unitatilor Administrativ Teritoriale.

Proiectul propus contribuie in mod direct la cresterea acestui potential, cu accent pe valorificarea resurselor naturale specific arealului si imbunatatirii capacitatii de locuire.

De asemenea, in mod indirect, proiectul va avea impact asupra dezvoltarii mediului social local prin implementarea unui standard calitativ ridicat.

b) valoarea investiției:

c) Perioada de implementare propusă:

Proiectul propus se doreste a fi implementat intr-o perioada de 36 de luni.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
 Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
 Loc. Tulcea, Judet Tulcea
 Contact: Tel.: 0740 898 752
 E-mail:arh.balbu@yahoo.com

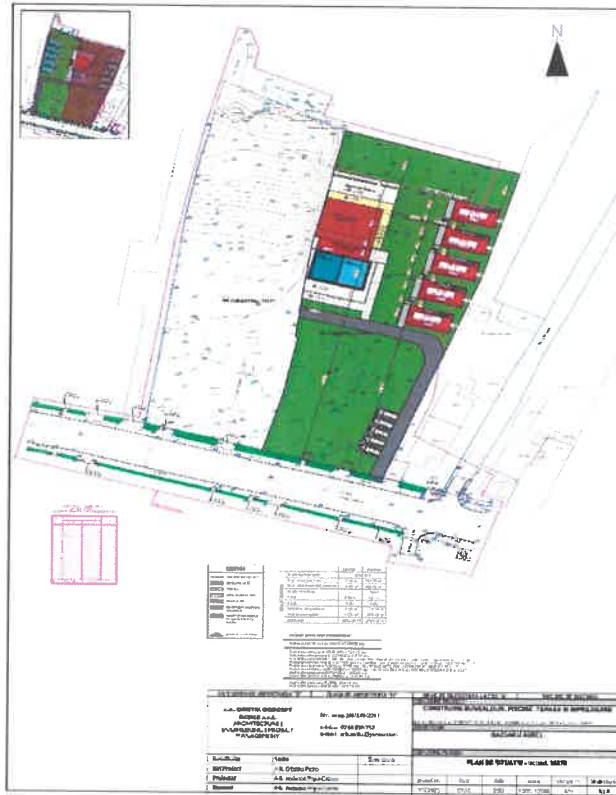
- d) Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente):





CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
 Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
 Loc. Tulcea, Judet Tulcea
 Contact: Tel.: 0740 898 752
 E-mail:arh.balbu@yahoo.com



f) 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:

Bungalourile (in numar de cinci bucati) vor avea o suprafata totala construita de 160.00 mp si o suprafata utila totala de 128.05 mp. Se vor amplasa la distanta de 1.00 m fata de limita de est, 2.90 m intre bungalouri, spre limita de nord si 40.08 m fata de limita de sud.

Pe amplasament exista acces auto si se va face din Str. Dunareni, pe o alee betonata.

Perimetral se vor executa trotuare ce vor asigura indepartarea rapida a apei de orice provenienta.

Cota maxima bungalouri 3.05 m

Bungalourile vor fi spatii destinate cazarii, dotate cu o camera, grup sanitar si terasa.

Toate bungalourile vor fi dotate cu dulapuri unde vor fi depozitate lenjeriile curate aferente spatiilor de cazare.

Rufele murdare vor fi preluate de o firma specializata cu care beneficiarul va avea contract.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

Materialele de curatenie se vor depozita in dulapuri, pe holul de acces catre vestiar aferent constructiei bucatarie.

BUNGALOU NR.1

Parter:

Suprafete utile parter- Bungalou		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B01.	Camera	21.38
B02.	Baie	4.23
B03	Terasa	10.32
	TOTAL Suprafete utile	25.61

Suprafata construita parter- BUNGALOU	
TOTAL Suprafata construita	32.00

Terasa

SUPRAFETE UTILE TERASA-BUNGALOU		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B04	Terasa	37.40
	TOTAL SUPRAFETE UTILE	37.40

BUNGALOU NR.2

Parter:

Suprafete utile parter- Bungalou		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B01.	Camera	21.38
B02.	Baie	4.23
B03	Terasa	10.32
	TOTAL Suprafete utile	25.61



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

Suprafata construita parter- BUNGALOU	
TOTAL Suprafata construita	32.00

Terasa

SUPRAFETE UTILE TERASA-BUNGALOU		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B04	Terasa	37.40
TOTAL SUPRAFETE UTILE		37.40

BUNGALOU NR.3

Parter:

Suprafete utile parter- Bungalou		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B01.	Camera	21.38
B02.	Baie	4.23
B03	Terasa	10.32
TOTAL Suprafete utile		25.61

Suprafata construita parter- BUNGALOU	
TOTAL Suprafata construita	32.00

Terasa

SUPRAFETE UTILE TERASA-BUNGALOU		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B04	Terasa	37.40
TOTAL SUPRAFETE UTILE		37.40



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

BUNGALOU NR.4

Parter:

Suprafete utile parter- Bungalou		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B01.	Camera	21.38
B02.	Baie	4.23
B03	Terasa	10.32
	TOTAL Suprafete utile	25.61

Suprafata construita parter- BUNGALOU	
TOTAL Suprafata construita	32.00

Terasa

SUPRAFETE UTILE TERASA-BUNGALOU		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B04	Terasa	37.40
	TOTAL SUPRAFETE UTILE	37.40

BUNGALOU NR.5

Parter:

Suprafete utile parter- Bungalou		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B01.	Camera	21.38
B02.	Baie	4.23
B03	Terasa	10.32
	TOTAL Suprafete utile	25.61

Suprafata construita parter- BUNGALOU	
---------------------------------------	--



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

TOTAL Suprafata construita	32.00
----------------------------	-------

Terasa

SUPRAFETE UTILE TERASA-BUNGALOU		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata (mp)
B04	Terasa	37.40
TOTAL SUPRAFETE UTILE		37.40

BUCATARIA va avea o suprafata construita de 126.75 mp si o suprafata utila totala de 107.30 mp. Se va amplasa la 0.00 m fata de limita de vest, la 16.10 m fata bungaloul aflat spre limita de est, la 15.90 m fata de limita de nord si 0.00 m fata de spatiul tehnic piscina aflat spre limita de sud.

Accesul se va face pe o alee betonata din strada Dunareni.

Perimetral se vor executa trotuare ce vor asigura indepartarea rapida a apei de orice provenienta.

Cota maxima la coama + 3.10 m

Bucataria va fi destinata clientilor cazati, pentru prepararea hranei acestora. Accesul personalului catre bucatarie se va face prin intermediul unui filtru, vestiar personal, grup sanitar unde se vor schimba de hainele de strada in hainele de lucru. Materialele de curatenie se vor depozita in dulapuri, pe holul de acces catre vestiar aferent constructiei bucatarie.

Bucatarie

Parter:

SUPRAFETE UTILE PARTER-BUCATARIE		
Nr.crt.	Denumire	Suprafata (mp)
1	Bucatarie	49.95
2	Bar	6.70
3	Depozit bauturi	5.00
4	Vestiar personal	3.85
5	Grup sanitar personal	1.35
6	Vestiar	1.35
7	Grup sanitar barbati	4.30



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

8	Grup sanitar femei	4.30
9	Hol	30.50
10	Terasa	156.30
TOTAL Suprafete utile		107.30

SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER-BUCATARIE	
TOTAL Suprafata construita	126.75

SPATIU TEHNIC SI PISCINA va avea o suprafata totala construita de 41.40 mp si o suprafata utila totala de 36.20 mp. Se va amplasa la distanta de 1.00 m fata de limita de vest, 0.00 m fata de constructia bucatarie aflata spre limita de nord, 0.00 m fata de constructia piscina aflata in partea de sud si 15.55 m fata de constructia bungalowu aflata spre limita de est.

Accesul catre spatiul tehnic se va face din interiorul constructie corp bucatarie.

Perimetral se vor executa trotuare ce vor asigura indepartarea rapida a apei de orice provenienta.

Cota maxima spatiu tehnic piscina 3.60 m

Piscina are dimensiunea in plan 7.91⁵ x 12.60 m. Adancimea minima a acesteia va fi de +1.50 m si cea maxima de + 2.00 m Peretii se vor hidroizola la exterior iar la interior se va aplica un finisaj din mozaic. Piscina va avea un spatiu tehnic dotat cu un camin de pompe in care se va amplasa si un bazin de compensare, cat si filtrarea si distribuirea eficienta a dezinfectantului in bazin, precum si ventilarea corespunzatoare.

Piscina se va autocurata iar golirea ei se va face doar toamna, iar atunci se va goli partial, apa fiind folosita la udarea gazonului si a gradinii de pe proprietate.

Piscina este un bazin creat artificial, umplut cu apă, dedicat înotului, relaxării precum și spațiul adiacent (zona de sezlonguri) împreună cu dotările tehnice și funcționale afebreante (spatiu tehnic). Piscina va fi dotata cu doua grupuri sanitare pe sexe (barbati si femei),iar accesul se va face de pe terasa. Se va avea in vedere amenajarea unui spatiu cu dusuri exterioare pentru circuitul utilizatorilor de piscina.

Piscina va fi marcata vizibil cu adancimea bazinului, pe marginea acestuia, la intrarea in bazin, la mijloc si in locurile corespunzatoare adancimilor minime si maxime.

**CRISTAL CONCEPT DESIGN**

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

Spatiu tehnic piscina**Subsol:**

SUPRAFETE UTILE SUBSOL		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
11	Spatiu tehnic piscina	36.20
	TOTAL Suprafete utile	36.20

SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL	
TOTAL Suprafata construita	41.40

Piscina**Subsol**

SUPRAFETE UTILE SUBSOL-PISCINA		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
12	Piscina H 2,00 m	42.00
13	Piscina H 1.50 m	39.90
	TOTAL SUPRAFETE UTILE	81.90

SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL-PISCINA	
TOTAL Suprafata construita	99.90

NOTA:**CONFORM LEGII 350 / 2001**

Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de până la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Imprejmuire

Se propune realizarea imprejmuirii la frontul stradal si latura de Est, intre proprietati pe latura de Vest si Nord nu se va realiza imprejmuire.

Pentru imprejmuire s-au realizat stalpi din beton armat de 0.40 m, placati cu piatra naturala, intre care sunt montate elemente de prindere uluci lemn. Imprejmuirea se ridica pana la 1.50m.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, BI.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

Se practica o poarta pietonala cu elemente de prindere uluci lemn, cu latime de 1.20m, si o poarta acces auto, cu elemente de prindere uluci lemn, cu latime de 3.00m. Pe amplasament exista acces auto.

Lungime imprejmuire front stradal: 27.07 ml.

Lungime imprejmuire latura de est: 85.00 ml.

Total lungime gard 112.07 ml.

g) Materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

BUNGALOURI

Infrastructura este compusa din fundatii continue din beton armat sub pereti si stalpi .

Suprastructura este realizata din cadre din stalpi si grinzi din b.a precum si plansee din b.a.

Inchiderile sunt realizate cu pereti BCA cu grosimea de 25cm, cu sistem termoizolant in grosime de 15 cm.

Compartimentarile se vor executa din pereti zidarie BCA, cu grosimea de 15 cm.

Acoperirea se va realiza tip terasa, cu placa beton armat cu grosime de 13cm, strat difuzie, bariera contra vaporilor, termoizolatie polistiren extrudat 5 cm grosime, termoizolatie polistiren expandat 20 cm grosime, termoizolatie polistiren extrudat 5 cm grosime, sapa de panta cca 1% inclinatie si cca 7 cm grosime, hidroizolatie strat 1, membrana lichida, hidroizolatie strat 2, membrana termosudabila, strat de protectie hidroizolatie, sapa cca 3 cm grosime, strat de uzura, gresie portelanata+ adeziv cca 25mm.

Invelitoarea este tip terasa.

Tamplaria va fi realizata din lemn cu geam termopan, un canat, batant, prevazuta cu plasa impotriva insectelor, culoare natur si tamplarie lemn cu geam termopan, 4 canate , 2 culisante si 2 fixe, prevazuta cu plasa impotriva insectelor si incuietoare antiefracție, culoare natur.

Finisajele:

- tencuiala decorativa siliconata, culoare alb, RAL 9010;
- placare fatada cu lambriu exterior din lemn, ignifugat, baituit si tratat impotriva insectelor si a factorilor climatici, culoare natur;
- balustrada lemn, tratat impotriva factorilor climatici si insectelor, culoare natur;
- scara metalica acces terasa, cu trepte din lemn, ignifugate, baituite si tratate impotriva insectelor si a factorilor climatici;
- pergole din lemn, ignifuhate, baituite si tratate impotriva insectelor si a factorilor climatici, culoare natur.

Finisajele vor fi de calitate si executate conform cerintelor de exigenta in vigoare.

Corp bucatarie:

Infrastructura este compusa din fundatii continue din beton armat sub pereti si stalpi .

Suprastructura este realizata din cadre din stalpi si grinzi din b.a precum si plansee din b.a.

Inchiderile sunt realizate cu pereti BCA cu grosimea de 25cm, cu sistem termoizolant in grosime de 15 cm.

Compartimentarile se vor executa din pereti zidarie BCA, cu grosimea de 15 cm.

—



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

Acoperirea se va realiza tip terasa, cu placa beton armat cu grosime de 13cm, strat difuzie, bariera contra vaporilor, termoizolatie polistiren extrudat 5 cm grosime, termoizolatie polistiren expandat 20 cm grosime, termoizolatie polistiren extrudat 5 cm grosime, sapa de panta cca 1% inclinatie si cca 7 cm grosime, hidroizolatie strat 1, membrana lichida, hidroizolatie strat 2, membrana termosudabila, strat de protectie hidroizolatie, sapa cca 3 cm grosime, strat de uzura, gresie portelanata+ adeziv cca 25mm.

Invelitoarea este tip terasa.

Tamplaria va fi realizata din lemn cu geam termopan,prevazuta cu plasa impotriva insectelor, culoare natur si tamplarie lemn prevazuta cu incuietoare antiefracție, culoare natur.

Finisajele:

- tencuiala decorativa rugoasa, culoare alb;
- tencuiala decorativa rugoasa, culoare albastra;
- balustrada lemn, tratat impotriva factorilor climatici si insectelor, culoare natur;
- scara BA acces terasa, cu trepte finisate cu gresie;
- pergole lemn, culoare natural, tratate impotriva insectelor si factorilor climatici.

Finisajele vor fi de calitate si executate conform cerintelor de exigenta in vigoare.

Corp tehnic piscina + spatiu tehnic

Infrastructura este alcatuita dintr-un radier de beton armat, perimetral radierului, se ridica pe verticala pereti din beton armat ce au o grosime de 30 de cm. Spatiul tehnic aferent piscinei va avea fundatii continue din beton armat cu talpa armata.

Suprastructura este realizata din stalpi si grinzi beton armat, precum si planseu din beton armat.

Inchiderile sunt realizate cu pereti BCA cu grosimea de 25cm, cu sistem termoizolant in grosime de 15 cm.

Compartimentarile se vor executa din pereti zidarie BCA, cu grosimea de 15 cm.

Acoperirea spatiului tehnic aferent piscinei este tip terasa.

Finisajele:

- strat de uzura, gresi portelanata piscina;
- peretii hidroizolati la exterior.

Finisajele vor fi de calitate si executate conform cerintelor de exigenta in vigoare.

Imprejmuire:

Pentru imprejmuire s-au realizat stalpi din beton armat placati cu piatra naturala intre sunt montate elemente de prindere uluci lemn. Imprejmuirea se ridica pana la 1.50m.

h) Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă

Cladirea va beneficia de utilitatile existente in zona:

- **Alimentarea cu apa** –se realizeaza din rețeaua publica de alimentare cu apa.
- **Canalizarea** - se va realiza prin intermediul unui separator de grasimi si microstatie de epurare si se va deversa in emisar.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

- **Alimentarea cu energie electrica** –se realizeaza din reseaua publica de alimentare cu energie electrica.
- **Incalzirea:** se va realiza cu centrala

Resturile menajere se depoziteaza in pubele inchise, asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate periodic printr-o firma specializata.

i) Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Vor fi prevazute masurile necesare ca pe timpul executiei lucrarilor de constructii sa fie afectate suprafete minime de teren – doar cele prevazute prin proiectul ethnic, pe suprafata detinuta de beneficiar.

La incheierea lucrarilor, suprafetele ocupate temporar vor fi aduse la starea initiala.

j) Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente:

Accesele carosabile se vor realiza in prima instanta din strada Dunareni, pe latura de sud a terenului, tot aici se va realiza si accesul ulterior pietonal si carosabil.

Parcarile necesare se vor asigura in limita proprietatii.

k) Resursele naturale folosite în construcție și funcționare:

Resursele naturale ce vor fi folosite in timpul constructiei include apa, materialele inerte, materialele de constructive, dispozitive de fixare si altele. Se vor folosi combustibil si energie electrica, precum si materiale auxiliare deservite.

Pentru constructive sunt necesare metariale precum beton, nisip, pietris, ciment, var, suporturi, zidarie BCA diferite grosimi, cofraje, tevi, valve, instalatie electrica, polimeri pentru hidroizolat si termosisteme din polistiren ce vor fi livrate pe sit.

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu Legislatia Uniunii Europene.

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale avizate , de la distribuitori autorizatie.

Plastica arhitecturala si cromatica vor fi realizate in vederea integrarii ansamblului in mediul natural specific zonei. Arhitectura imobilului va fi de factura moderna si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul a performantei energetice a cladirilor, conform Legii nr. 372/13.12.2005 (republicata), privind performanta energetica a cladirilor.

Realizarea categoriilor de lucrari implicate de proiect consta in:

- Excavatii si lucrari de executie fundatii;



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

- Executarea de elemente structural”
- Finisaje interioare si exterioare;
- Lucrari de instalatii (sanitare, electrice si termice, telefonie);
- Racorduri la retelele de utilitati;
- Lucrari de amenajari exterioare si realizare infrastructura.

Toate lucrarile se vor realiza cu respectarea conditiilor impuse de legislatia specifica de mediu si sanatatea si securitatea in munca.

l) Metode folosite în construcție:

La executarea constructiei se vor folosi metode constructive pentru fundarea din beton, compartimentarea cu zidarie din BCA, realizarea de plansee din beton armat si stalpi din beton armat , realizarea de invelitori tip terasa circulabila, precum si finisarea spatiilor interioare si exterioare cu materiale agrementate.

m) Planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară:

Planul de executie, inclunzand toate etapele derularii investitiei cat si un grafic elaborat pentru succesiunea lucrarilor, va fi intocmit de catre anteprenorul lucrarilor.

n) Relația cu alte proiecte existente sau planificate:

Proiectul propus vine sa completeze infrastructura de cazare si conturul urban al zonei.

Propunerea se incadreaza in reglementarile urbanistice elaborate pentru acest areal, avand un procent de ocupare al terenului in limitele impuse si un regim de inaltime incadrat in tipologia stabilita.

o) Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare:

Terenul proprietate privata are o proportie ce limiteaza variante organizarii unui ansamblu turistic la cateva optiuni.

Proiectul final eleborat impreuna cu beneficiarul conform temei de proiectare si necesitatilor impuse raspunde reglementarilor urbanistice, al legii 10/1995 privind calitatea in constructii, al standardelor si normativelor in vigoare, fiind solutia optima care sa inglobeze toate aspectele mentionate.

p) Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului :

Proiectul va aduce un impact pozitiv mediului social, atragand prin cresterea unui potential de dezvoltare economica, sociala si culturala a localitatii.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: **Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea**
Contact: **Tel.: 0740 898 752**
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

q) Alte autorizații cerute pentru proiect:

In vederea realizarii proiectului propus au fost emise urmatoarele documente: **Certificatul de urbanism nr. 75 din data de 29.06.2023**

IV. Descrierea lucrărilor de construire necesare:

4.1 Prezentul proiect a fost elaborat pentru „**CONSTRUIRE BUNGALOURI, PISCINA, TERASA SI IMPREJMUIRE**”, com. Murighiol, Sat Dunavatu De Jos, str. Dunareni, nr.127, nr. cadastral 36878, jud. Tulcea.

V. Descrierea amplasării proiectului:

5.1 Terenul in suprafata de 2 893.00 mp, este proprietatea beneficiarului conform Act de alipire, nr. 1783 din 08.08.2022.

Terenul in suprafata de 2 893.00 mp se invecineaza cu:

- la Nord, Canal Dunavat;
- la Est , Nr. cadastral 36656
- la Sud , Nr. cadastral 30909 drum judetean;
- la Vest , Nr. cadastral 35227.

Retragerile de la limitele de proprietate vor fi cele prevazute in Certificatul de Urbanism

5.2 Proiectul propus nu intra sub incidenta art.28 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor natural, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, fiind amplasat in ROSPA0091 Padurea Babadag.

Proiectul propus nu intra sub incidenta prevederilor art. 48 si 54 din legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

5.3 Coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului:

X	Y
395736.025	833455.354
395731.286	833478.356
395777.71	833485.826
395807.397	833492.108
395832.81	833498.913
395832.543	833501.492



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

395827.033	833503.45
395822.457	833502.293
395815.284	833519.534
395810.094	833517.25
395798.522	833556.177
395773.882	833548.164
395752.945	833544.193
395736.963	833542.071
395727.000	833537.903
395716.817	833555.298
395711.588	833552.666
395710.009	833557.331
395690.928	833550.662
395694.002	833532.199
395698.282	833533.293
395720.481	833451.266

5.4 Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Nu este cazul.

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

6.1 Se precizeaza ca, prin masurile care se vor lua pe perioada executatiei lucrarilor cat si timpul functionarii acestuia, proiectul propus va induce un impact nesemnificativ asupra mediului.

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;

b) Protecția aerului:

In perioada executarii lucrarilor de constructii a obiectivului se vor lua urmatoarele masuri:

- stationarea mijloacelor de transport si a utilajelor se vor realiza numai in spatiile special amenajate (platforma pietruita sau betoane)'
- nu se vor organiza depozite de combustibil in incinta santierului; alimenarea masinilor si utilajelor se va face nu numai in spatiile de sistributie carburanti autorizatie;
- depozitarea materialelor de constructii necesare si stocarea temporara a deseurilor generate se va face numai in spatiile special amenajate.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

c) Sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

Lucrarile de constructie se vor realiza in conformitate cu optiunea beneficiarului cu forta de munca autorizata, calificata, cu materiale agrementate tehnic si de o calitate superioara.

d) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

In perioada executarii lucrarilor de constructie se va avea in vedere imprejmuirea corespunzatoare a organizarii de santier;

Curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera.

e) Protecția împotriva radiațiilor:

Constructia propusa nu genereaza radiatii.

f) Protecția solului și a subsolului:

Constructia propusa nu afecteaza solul si subsolul decat pe suprafetele destinate fundatiilor. Gradul de intruziune este minim.

g) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Constructia propusa este situata in intravilan si nu afecteaza ecosistemele terestre si acvatice.

h) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Lucrarile propuse se vor incadra in mediul urban, determinand o crestere a atractivitatii si a potentialului turistic al zonei.

Cadrul construit in care se incadreaza reprezinta o zona foarte atractiva turistica, cu elemente reprezentative si zone de interes . Investitia propusa respecta regulamentul de urbanism.

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

- deseuri menajere (cod 20.03.01), ce vor fi colectate in recipiente inchise , tip europubele si stocate temporar in spatii special amenajate pana la preluarea acestora de catre serviciul de salubritate al localitatii;

- deseuri de ambalaje (cod 15.01.01; 15.01.02; 15.01.04; 15.01.07) se vor colecta selectiv, in spatii special amenajate si inscriptionate, in vederea valorificarii prin operatori autorizatie.

Toate categoriile de deseuri se vor colecta separat si se vor preda catre societatile autorizatie. La fiecare predatare se vor pastra bonul de confirmare sau formularul de incarcare.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

Deseurile vor fi depozitate astfel incat sa nu afecteze mediul inconjurator, in recipient etichetate corespunzator codului, din materiale agrementate. Se va evita formarea de stocuri care ar putea prezenta risc de incendiu, mirosuri, etc.

- j) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**
Nu este cazul.
- B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.**
Nu este cazul.

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

7.1 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):

Nu este cazul.

7.2 Extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate):

Nu este cazul.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului :

In conditiile in care se aplica masurile de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu apa, aer, sol, zgomot, nu este necesara monitorizarea calitatii factorilor de mediu in perioada derularii lucrarilor de constructii cat si in perioada functionarii obiectivului.

Se impune respectarea cerintelor HG 856/2002, privind intocmirea evidentei gestiunii deseurilor generate, a legii 211/2011 privind regimul deseurilor iar in ce priveste apa uzata generate, respectarea standardelor de calitate impuse de NTPA 002/2005.

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

Investitia propusa se incadreaza in strategia de dezvoltare si promovare a turismului.

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



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

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.

Realizarea obiectivului propus va avea un efect pozitiv la nivel local, deoarece autoritățile locale incurajează investitorii, pentru a se crea locuri de munca și creșteri financiare la nivel local.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind în beneficiul zonei.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

Organizarea de șantier se va realiza strict pe suprafața detinută de beneficiar, iar lucrările necesare organizării de șantier vor fi lucrări specifice de construcții, cu o durată limitată în timp (pană la finalizarea lucrărilor de construcții), și care vor respecta atât măsurile de protecție a mediului cât și celelalte norme specifice acestui tip de activitate.

Pe perioada derulării lucrărilor se va asigura împrejmuirea terenului și se vor amenaja spații speciale pentru stocarea temporară a deșeurilor generate, până la predarea acestora spre eliminare sau valorificare către operatori autorizați.

Pentru organizarea de șantier se vor amplasa următoarele:

- Birou șef de lucrare, magazie de unelte;
- Magazie materiale;
- Platforma depozitare materiale;
- Wc ecologic.

Toate locurile cu risc de accidente vor fi împrejmuite și semnalizate corespunzător existând persoana specializată pentru această activitate.

Va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitară.

Va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzător și toate baracile vor fi dotate cu extincătoare.

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:

11.1 Lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității:



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com**

Vor fi prevazute masurile necesare ca pe timpul executiei lucrarilor de constructii sa fie afectate surafete minime de teren – doar cele prevazute prin proiectul ethnic, pe suprafata detinuta de beneficiar, iar dupa terminarea acestora surplusul de epamant va fi evacuat si depozitat in locurile indicate prin autorizatie de constructie. La incheierea lucrarilor , suprafetele ocupate temporar vor fi aduse la starea initiala.

11.2 Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației:

In cazul demolarii obiectivului, la încetarea activitatii, se va proceda astfel:

- inainte de inceperea lucrarilor de desfiintare a obiectivului se vor obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, conform legii;
- se va asigura colectarea selectiva a tuturor deseurilor rezultate in diferite etape ale activitatii de demolare, evitandu-se amestecarea acestora;
- toate deseurile rezultate, colectate selectiv si stocate temporar in spatii special amenajate, se vor preda operatorilor autorizati pentru eliminare/valorificare;
- se va asigura dezafectarea tuturor conductelor, instalatiilor si echipamentelor ce asigura necesarul de utilitati al obiectivului si sigilarea acestora;
- se va asigura aducerea amplasamentului la starea initiala (teren liber) sau in functie de destinatia ulterioara a terenului.

11.3 Modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului:

Dupa caz, in functie de decizia privind destinatia ulterioara a terenului, se vor stabili modalitatile de refacere a terenului.

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.

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:



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.ARENA, Sc.A, Ap. 14,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

- 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;
- 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;
- 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;
- e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;
- f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

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;
- cursul de apă: denumirea și codul cadastral;
- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.

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.

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

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.

Semnătura și ștampila titularului

Arh. Cristina Petro

