**MEMORIU DE PREZENTARE**

## Capitolul I - DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiţii

 **“ CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA D+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN”**

### I.02 Amplasamentul ( localitatea, strada, numărul, judeţul)

 **Costinesti, Constanta, Aleea Hortensiei, nr. topografic A427/21**

### I.03 Titularul investiţiei

 **VOICU VIOREL**

### I.04 Beneficiarul investiţiei

**VOICU VIOREL**

### I.05 Elaboratorul documentaţiei

 **S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA**

 **Persoana de contac – Antohi Serban – 0743 904 204**

## Capitolul II - DESCRIEREA PROIECTULUI

### II.01 Investiția

Terenul este situat in intravilanul localitatii Costinesti si se afla in proprietatea lui VOICU VIOREL, conform contract vanzare-cumparare, nr. 515 din 07/07/2005. Se propune construirea unei pensiuni turistice cu regim de inaltime P+2E. Structura cladirii este din fundatii continue, zidarie din bca, planseu din beton armat.

Vecinătăţile amplasamentului sunt:

* La Nord – Proprietate privata (A427/21a)
* La Sud – Proprietate privata (A427/22)
* La Est – Proprietate private (A427/16 si A427/17)
* La Vest – Aleea Hortensiei.

**Bilant suprafete:**

*Spatii exterioare:*

* Alei si circulatii pietonale = **121.07** mp
* Alei auto carosabile (din care 10 locuri de parcare: 12.5 mp/loc) = **270** mp
* Spatii verzi – conform Hotarare nr 152/22.05.2013 – **Constructii de turism** ( hotel, motel, **pensiune**, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanta ) - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in suprafata de minim **50%** :
	+ Spatii verzi amenajate in teren = **250.95** mp - in procente = **25%** (gazon, pomi, arbusti, jardiniere flori)
	+ Spatii verzi plantate pe imprejmuire (pereti vegetali) = **209.24** mp - in procente = **20.9%**
	+ Spatii verzi amejate pe terase aferente camerelor(jardiniere) = **7.00** mp - in procente = **0.7%**
	+ Spatii de odihna amenajate pe terasa exterioara = **93.49** mp - in procente = **9.34%**

*Total spatii verzi* si de odihna *=* ***560.68****mp - in procente =* ***56.06%***

*Indici constructivi:*

Suprafata teren acte = **1,000.00** mp

Suprafata teren masuratori= **1,000.00** mp

Suprafata construita parter = **265.49** mp

Suprafata construita (aferenta POT)= **305.46** mp

Suprafata desfasurata = **857.6** mp

P.O.T = **30.54%**

C.U.T = **0.85**

### II.02 Imprejmuirea

Imprejmuirea terenului se va realiza pe 4 laturi cu soclu opac de 0,50 m şi o parte transparentă dublată cu gard viu, avand inaltimea maxima de 2,10m .

### II.03 Necesitatea si oportunitatea investitiei

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune realizarea unei pensiuni turistice cu regim de inaltime P+2E si imprejmuire teren.

Imobilul proiectat se va compune in modul urmator:

- regim de inaltime P+2E ;

- parter – vestibul, administratie, zona de asteptare, bucatarie rece, sala de mese, grupuri sanitare, depozitare.

- 8 camere si 1 apartament pe fiecare etaj – total 16 camere si 2 apartamente.

### II.04 Profilul si capacitatile de productie

*Profilul:*

Investitia va fi realizata pe persoana fizica.

*Capacitatea de productie:*

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

### II.05 Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

### II.06 Descrierea fluxurilor tehnologice existente

Nu este cazul.

### II.07 Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

### II.08 Materiile prime, energia si combustibilii utilizati

*Materiile prime:* - nu este cazul;

*Energia si combustibilii utilizati:* - in functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice si iluminat, centrala electrica si panouri solare pentru incalzirea apartamentelor si a apei calde.

### II.09 Racordarea la retelele utilitare existente in zona

1. Alimentare cu apa: **se va realiza prin conectarea la reteaua existenta in zona.**
2. Alimentare cu energie eletrica: **se va realiza prin conectarea la reteaua existenta in zona.**
3. Evacuarea apelor uzate: **se va realiza prin conectarea la reteaua existenta in zona.**
4. Incalzirea: **centrala electrica si panouri solare.**

### II.10 Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

Refacerea amplasamentului dupa modificare se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

### II.11 Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Nu este cazul.

### II.12 Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Nu este cazul.

### II.13 Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

Nu este cazul.

### II.14 Alte avize cerute de certificatul de urbanism

* Aviz R.A.J.A.
* Aviz Enel
* Aviz ISU
* Proces verbal de punere in posesie

### II.15 Localizarea proiectului

Terenul, in suprafata totala de 1,000.00 mp (conform contractului de vanzare-cumparare) se afla in localitatea Costinesti, judetul Constanta. Destinatia actuala a zonei este stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului.

Fizic, terenul este relativ plan şi nu este expus riscului de fenomene de instabilitate de tipul prăbuşirilor sau al alunecărilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic. Accesul principal se va face din partea de VEST din Str. Aleea Hortensiei.

***Pe lotul A427/17 este construita o locuinta unifamiliala P+1E, pe celelalte loturi invecinate nu sunt constructii realizate. Distanta pana la Marea Neagra este de aprox 226m de la cladirea propusa.*** Este respectata distanta fata de granite conform codului civil si retragerea de 7ml fata de Aleea Hortensiei.


## Capitolul III - SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERASIA POLUANTILOR IN MEDIU:

### III.01 Protectia calitatii apelor

***In faza de executie:***

Pentru executia investitiei se va folosi apa din reteaua zonala prin bransament local, iar apa rezultata va fi evacuata in bazin vidanjabil.

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

***In faza de functionare:***

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

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

### III.02 Protectia aerului

***In faza de executie:***

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

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

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei **OMS 1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructie fiind simplu (cadre beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in **V.L.E.** impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, razultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

***In faza de functionare:***

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

* gaze de ardere provenite din traficul auto.

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

### III.03 Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

***In faza de executie:***

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

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona izolata si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

***In faza de functionare:***

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

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

### III.04 Protectia impotriva radiatiilor

***In faza de executie:***

Nu exista surse generatoare de radiatii.

***In faza de executie:***

Nu exista surse generatoare de radiatii.

### III.05 Protectia solului si a subsolului

***In faza de executie:***

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

***In faza de executie:***

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea partiala a incintei si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderlor ce ar putea destabiliza solul.

### III.06 Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre**.**

### III.07 Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, neexistand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

### III.08 Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

***In faza de executie:***

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

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

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

***In faza de executie:***

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

* deseuri din hartie si carton;
* deseuri din sticla,
* deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
* deseuri menajere.

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

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

### III.09 Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

***In faza de executie:***

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

***In faza de executie:***

In cadrul functionarii unitatilor turistice nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

## Capitolul IV PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul

## Capitolul V JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI

Nu este cazul

## Capitolul VI LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Va fi prevazuta amplasarea de containere metalice pentru colectarea gunoiului si a resturilor provenite din executie. Se impune realizarea unei rampe pe sort situata la iesirea din incinta pentru spalarea cu apa sub presiune a rotilor vehiculelor inainte de plecare. Odata cu realizarea fundatiei si dupa realizarea amenajarii curtii se va restrange organizarea exterioara de santier. Se vor lua toate masurile pentru diminuarea factorilor locali de poluare a mediului.

## Capitolul VII LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI

Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

Data: 14.02.2017

|  |  |
| --- | --- |
| întocmit: Stud. Arh. Florea Radu | Verificat/Șef Proiect:  Arh. Antohi Serban |