**MEMORIU DE PREZENTARE**

Intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr.135/10.02.2010 privind aprobarea metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private

**-I-Denumirea proiectului**

MODIFICARE PROIECT IN CURS DE EXECUTIE AUTORIZAT CU AC.NR.115/07.01.2016 “CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-APARTAMENTE DE VACANTA” PRIN RECOMPARTIMENTARE SI SUPRAETAJARE CLADIRE P+1E LA REGIM DE INALTIME P+5/8E

**-II-Titular**

-numele companiei-SC STOP SRL

-adresa postala-Bd.Al.Lapusneanu nr.202A camera 1 Constanta

-telefon-0730/070020

-reprezentant-Zelca Adrian

**-III-Descrierea proiectului**

**-rezumat proiect**

Din punct de vedere functional,tema de proiectare propune supraetajarea unei cladiri realizate in conformitate cu prevederile Autorizatiei de Construire nr.115/07.01.2016 cu regim de inaltime P+1E la regimul de inaltime parter si 5/8 etaje cu destinatia de apartamente de vacanta la parter si etajele superioare,cu respectarea indicatorilor urbanistici aprobati prin Planul Urbanistic Zonal (respective POT max.=70% si CUT max.=4,0).

-NOTA-Dimensionarea elementelor structurale ale cladirii aprobate pentru P+1E a fost facuta pentru regimul de inaltime P+5-8E.

Distributia functionala pentru cladirea existenta P+1E este urmatoarea:

:-PARTER-zona de acces,receptie,hol,scara,lift si 10 apartamente de vacanta (1 studio,7 apartamente de 2 camere si 2 apartament de 3 camere)

La parter se propune executia unor lucrari de recompartimentare interioare (pastrandu-se numarul dar modificandu-se tipul lor) astfel:

-a-mutarea accesului principal de pe fatada vest pe fatada sud a cladirii

-b-realizarea unui spatiu pentru camera tehnica adiacent nodului de circulatie verticala

-c-modifiocarera compartimentarii interioare la studio prin realizarea unei nise de dormit si mutarea chicinetei in zona camerei de zi

-d-realizarea unui spatiu de receptie,prevazut cu loc de asteptare,birou si grup sanitar cu accesul de pe fatada de sud a cladirii.

Prin recompartimentarile propuse se vor realiza 10 unitati locative (2 studiouri,7 apartamente de 2 camere si un apartament de 3 camere),spatii pentru receptie si spatiu tehnic (camera hidrofor)

-ETAJ 1--zona de acces,hol,scara,lift si 11 apartamente de vacanta (1 studio,8 apartamente de 2 camere si 2 apartamente de 3 camere)

La etajul 1 nu se vor face modificari la compartimentarile interioare.

Lucrarile de supraetajare se refera la etajele 2-6 si sunt:

-ETAJELE 2-5 vor avea aceeasi structura pe nivel ca si etajul 1,respectiv -zona de acces,hol,scara,lift si 11 apartamente de vacanta (1 studio,8 apartamente de 2 camere si 2 apartamente de 3 camere)

-ETAJ 6 (retras)- zona de acces,hol,scara,lift,6 apartamente de 2 camere si un apartament de 3 camere.

In total,se vor realiza 67 unitati locative cu urmatoarea structura  
\*studiouri-7

\*apartamente de 2 camere-48

\*apartamente de 3 camere-12

-Numarul de persoane cazate este:

-7 studiouri+48 ap.2 camere=55 x 2 pers=110 persoane

-12 ap.3 camere x 3 pers=36 persoane

Total-146 persoane

-4.2-Accesele auto si pietonale se vor realiza din aleile perimetrale catre interiorul proprietatii unde se vor amenaja 15 locuri de parcare.

Necesarul de locuri de parcare cf.HCL Constanta nr.113/27.04.2017 pentru constructii cu functiunea turistica este de 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare,cu un supliment de 1 loc de parcare la 20 locuri cazare pentru personal

-Calcul necesar cazare-146:10x4=14,6x4=58,4 locuri,rotund 58 locuri de parcare

-Calcul necesar suplimentar-suplimentul de 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare

(respective 146:20=7,3 (rotund 7) are sens pentru constructii hoteliere,cu numar semnificativ de personal angajat.Cladirea propusa va functiona cu regim de apartamente de inchiriat in scop turistic pe perioada sezonului estival si functioneaza (asemnea celorlalte cladiri realizate de acelasi investitor in zona din imediata vecinatate) cu o singura persoana-receptionerul,elelalte servicii (schimbare lenjerie, curatenie) fiind asigurate centralizat.In consecinta,suplimentul de locuri de parcare pentru personal va fi de 1 loc **,rezultand un total necesar de 59 locuri parcare care vor fi asigurate astfel:**

-a-15 locuri de parcare in incinta proprietatii

-b-6 locuri de parcare cf.Autorizatiei de rezervare de locuri de parcare a Primariei Constanta nr.0101539

-c-51 locuri parcare pe terenul din imediata vecinatate a aplasamentului studiat.Acest teren cu suprafata de 1228,3 mp este proprietatea SC STOP SRL cf.contractului de vanzare/cumparare nr.327 din 15.02.2007.Pe acest teren SC STOP SRL va obtine o Autorizatie de Construire distincta,pentru 51 locuri de parcare la nivelul solului,in conditiile Art.17 di HCL 113/2017.

**In final se vor asigura 72 locuri de parcare**

-4.2-Indicatorii spatiali sunt:

-Suprafata teren-1223 mp

-Aria construita-parter-masurata pe conturul exterior al parterului-680 mp

-cu proiectia consolelor etajelor-738,2 mp

-etaj curent 1/5-738,2 mp.x 5=3.691 mp.

-etaj 6-460,6 mp

-Aria construita desfasurata-4.889,8 mp

-POT\*=SC/ST x 100=738,2:1223=60,35%

-CUT\*=SD/ST=4.889,8:1223=4

-Volum cladire-4889,81 mp.x3,15=15.403 mc.

-Inaltimea maxima-23,8m

**-justificarea necesitatii proiectului**-Constructiile propuse se inscriu in prevedereile de dezvoltare a ansamblului imobiliar(rezidential) SUMMERLAND,ca o faza distincta in etapele parcurse pana in prezent.Se face precizarea ca pentru intregul ansamblu residential,developerul (SC STOP SRL) a realizat toate investitiile in infrastructura necesare (respectiv strazi si toate tipurile de retele edilitare)

**-elemente specifice caracteristice obiectivului**

\*constructii civile cu functiunea de locuinte colective-apartamente de vacanta-,cu regimul de inaltime parter si 5/6 etaje

\*racordarea la retelele edilitare existente in zona

Cladirea are asigurat racordul la retelele edilitare existente (apa,canalizare menajera,canalizare pluviala,energie electrica,gaze naturale).

Pentru a asigura presiunea necesara in instalatia interioara de apa menajera,la parterul cladirii se ve realiza o statie de hidrofor.

\*descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.

Pe masura ce se vor realiza lucrarile de infrastructura se vor realiza lucrarile de umpluturi in jurul cladirilor.La finalizarea constructiilor se vor executa lucrarile de sistematizare vertical,amenajarea locurilor de parcare ,umpluturi cu pamant vegetal si se vor realiza sapatiile verzi.

\*cai noi de acces au schimbarea celor existente

Nu sunt necesare cai noi de acces.Accesele se vor face din aleile carosabile care delimiteaza amplasamentul.

\*resurse naturale folosite in constructive si functionare

La realizarea investitiei se vor folosi resursele material uzuale pentru acest tip de constructii civile (material de constructii,finisaje si instalatii uzuale)

\*metode folosite in constructie

La realizarea infrastructurilor se vor realiza sapaturi mecanice si turnari de betoane monolite.La realizarea suprastructurilor se vor realiza turnari de betoane monolite si zidarii perimetrale din bca.

\*planul de executie prevede inceperea lucrarilor in toamna lui 2018 (dupa incheierea sezonului estival) si finalizarea acestora in primavera 2019.Durata normata de exploatare pentru constructiile de locuinte este de 75 ani

\*relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Imobilul P+5/6E se incadreaza in prevederile de dezvoltare propuse prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 28/5/18.05.2007

\*detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Nu au fost analizate alte alternative,avand in vedere prevederile documentatiilor de urbanism aprobate existente care sun exacte in ceea ce priveste functiunea (locuire) si indicii de ocupare ai terenului (POT,CUT)

\*alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

Avand in vedere caracterul functional (rezidential/turism) nu vor apare alte activitati

**-localizarea proiectului**

-Amplasamentul pe care se propune realizarea investitiei este situat in Mamaia Nord,careul C1 lotul 11 si este un teren cu suprafata de 1223 mp delimitat pe toate laturile de alei carosabile.Reglementarile urbanistice care se aplica amplasamentului sunt cele din Actualizare PUZ Mamaia,respectiv:

-RH-P+5/8E

-POT max.=70%

-CUT max.=4

-Functiuni admise-turism,apartamente de vacanta,locuinte permanente, amenajari ale spatiilor publice/private

-Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord-teren liber (neconstruit)

-la 20,3m. est-constructiile P+7/8E realizate de acelasi dezvoltator (SC STOP SRL) pe loturile 15 si 16 (respectiv aleea Argos nr.4 si nr.6),cu functiunea de alimentatie publica la parter si apartamente de vacanta la etaje

-la 17,1m. sud-constructia PARKING P+4E realizata de acelasi dezvoltator (SC STOP SRL) pentru apartamentele de vacanta de pe loturile 11,15,16 si 17

-la 30,0 m vest-constructiile P+4E cu apartamente de vacanta realizate de acelasi dezvoltator (SC STOP SRL) in prima etapa de realizare a ansamblului SUMMERLAND.

**-caracteristicile impactului potential**Construirea imobilului va avea un impact asupra populatiei si solului numai pe perioada executiei lucrarilor (temporar),prin incovenientele provocate in general de realizarea constructiilor noi.

**-IV-Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea,evacuarea si dispersia poluantilor in mediu**

**-1-Protectia calitatii apelor**

-Sursa de poluanti pentru ape este constituita de bucatariile si grupurile sanitare ale apartamentelor,grupurile sanitare si bucataria spatiului de alimentatie publica de la parter si de apele pluviale.

Colectarea apelor uzate menajere se face in reteaua de canalizare menajera realizata pentru cartierul Summerland (care,la data proiectarii si realizarii a fost dimensionata inclusiv pentru dezvoltarea viitoare) care are punct final de evacuare statia de tratare a apelor menajere Constanta Nord.Conductele de bransament cu diametrul de 100mm sunt legate la colectorul menajer cu diametrul de 25 cm cu traseul pe strada Argus.

-Spalatoarele bucatariilor (preparare,spalator vase) sunt prevazute cu separatoare de grasimi montate sub fiecare spalator in parte.

**-2-Protectia aerului**

-Sursele de poluanti pentru aer sunt centralele termice murale cu gaze naturale (amplasate cate una in bucataria fiecarei unitati de locuit (respectiv 105 unitati)

Prin evacuarea in atmosfera (prin gura de refulare-admisie) a produselor de ardere a combistibilului.Produsele arderii considerate poluante din punct de vedere al protectiei mediului sunt pulberile,monoxidul de carbon,dioxidul de sulf si dioxidul de azot.Volumul de gaze de ardere evacuate in atmosfera este de cca.2000 Nmc/h la temperatura de 190 grade Celsius (pentru cazane normale),respectiv 100 grade (pentru cazane in condensatie),iar emisiile de poluanti din arderea gazelor naturale sunt numai monoxidul de carbon (33 mg/Nmc) si de dioxid de azot (290 mg/Nmc),fiind inferioare concentratiilor maxim admise de Ordinul 462/1993.Concentratiile de dispersie pentru cosul centralei termice sunt inferioare concentratiilor maxim admise de STAS 12574/87.

-Bucatariile celor doua spatii de alimentatie publica sunt prevazute cu hote racordate la tuburi de evacuare a aerului viciat cu punct de eliminare in atmosfera la 1,0m peste aticul ultimului nivel

**-3-Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor**

Nivelul de zgomot va fi inferior celui prevazut de STAS 10009/1988,respectiv echivalent a 50 dB.Anvelopanta cladirilor (termosistem Baumit cu grosimea polistirenului de 10 cm )contribuie si la imbunatatirea izolatiei fonice a apartamentelor.

**-4-Protectia impotriva radiatiilor**

In cadrul investitiei nu exista surse de poluare cu radiatii

**-5-Protectia solului si a subsolului**

Pentru realizarea infrastructurilor se vor realiza sapaturi generale macanizate avandu-se in vadare ca se va face fundare direct ape stratul de nisip la adancimea de cca.1,0m fata de cota terenului natural si nu se vor realiza subsoluri sau demisoluri).Molozul rezultat in urma activitatii de construire va fi transportat si depozitat in locatia ce va fi indicat de Primaria Constanta in Autorizatia de Construire.

**-6-Protectia ecosistemelor terestre si acvatice.**

Nu este cazul

**-7-Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Nu este cazul

**-8-Gospodarirea deseurilor generate de amplasament**

Pe perioada constructiei deseurile vor fi transportate di depozitate in locul ce va fi indicat de Primaria Constanta in Autorizatia de construire.

Pe perioada exploatarii cladirilor vor rezulta deseuri menajere caracteristice functiunii de locuire (respectiv deseuri reciclabile si deseuri nereciclabile-gunoi menajer).

-deseuri reciclabile-hartie ambalaj,carton-cca20 tone/an

-sticla-cca.15 tone/an

-metal-cca.1,2 tone/an

Deseurile reciclabile se vor depozita separate pe categorii,urmand a fi preluate si reciclate

-gunoi menajer-1,3 Kg./loc/zi x 180 loc.x360 zile=65 tone/an

Deseurile nereciclabile se colecteaza la sursa in saci de plastic,se depoziteaza pe platforma gospodareasca amenajata in zona de vest a constructiei parcarii (P+4E) de pe lotul 12 (si care deserveste ansamblul format din cladirile de pe loturile 11,12,15,16 si 17) si se preiau de catre prestatorul de servicii,urmand a fi depozitare la groapa de gunoi oraseneasca.

**-9-Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase.**

Nu este cazul

**-V-Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Nu sunt necesare dotari si masuri de pentru controlul emisiilor de poluanti

**-VI-Justificarea incadrarii proiectului,dupa caz,in prevederile altor acte normative**

Nu este cazul

**-VII-Lucrari necesare organizarii de santier**

-Descrierea lucrarilor

Avand in vedere specificul lucrarilor 9de supraetajare a unei cladiri existente) si tinand cont de faptul ca nu sunt necesare lucrari de excavatii/sapaturi,organizarea lucrarilor se va face in interiorul proprietatii,pe spatiul liber dintre conturul existent al caldirii si limita de proprietate.

**-VII-Lucrari de refacere a amplasamentului**

Dupa terminarea lucrarilor de executie a imobilului se vor realiza spatiile verzi (plantare gazon si arbori pe aliniamentul stradal).Lucrarile de sistematizare verticala au fost executate in faza anterioara,pentru cladirea existenta P+1E

Spatiile verzi se asigura in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/02.05.2013 astfel:

-Spatiile verzi necesare conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/22.05.2013 sunt de minim 30% din suprafata terenului,respectiv 1223 x 30%=367 mp.care vor fi asigurati astfel:

- 116,5 mp.spatiu verde la nivelul terenului,in interiorul proprietatii

- 255,5 mp spatiu verde pe terasa verde peste etajul 5

-Total spatii verzi asigurate-372 mp

Intocmit,

Arh.Calota Dumitru