**CONTINUT CADRU AL M E M O R I ULUI D E P R E Z E N T A R E**

- c a t r e A g e n t i a p e n t r u P r o t e c t i a M e d i u l u i C o n s t a n t a -

- f a z a d e p r o i e c t a r e : D . T . A . C . –conform anexa5E

|  |
| --- |
| **Capitolul I – DENUMIREA PROIECTULUI** |

|  |
| --- |
| “CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E CU FUNCTIUNE DE VILA TURISTICA, IMPRERJMUIRE, PARCARI, SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER" |

|  |
| --- |
| **Capitolul II – TITULAR** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Beneficiar** | S.C COMPETENT AUDIT S.R.L. |
| **Amplasament (adresa)** | Constanta-Techirghiol,str.Pescarusului,nr.13A |
| **Numar de telefon/fax** | 0724 517 358 |
| **Nume persoana de contact** | Dinu Costel (beneficiar) |

|  |
| --- |
| **Capitolul III – DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI:** |

**III.01. REZUMAT PROIECT :** Functiunea cladirii este aceea vila turistica ,avand o capacitate de 21 de camera de cazare, cate 7 pe fiecare nivel, cu baie proprie, la parter va fi prevazuta o sala de mese pentru clientii pensiunii, iar la subsol este propusa bucataria care deserveste sala de mese, cat si spatii anexe care deservesc imobilului.Din cele 21 de camere, una este prevazuta pentru persoane cu dizabilitatii fiind compartimentata si utilata special.Din punct de vedere al parcajelor, se vor amenaja in interiorul proprietatii 8 locuri de parcare acoperind necesarul de 7 locuri (la 21 de camera x30%=6.3locuri).Spatiile verzi insumeaza o suprafata de 309mp -50% din suprafata terenului,amenajate la nivelul solului,peste terasa de la parter si peste terasa de la etajul 3.

**III.02. NECESITATEA PROIECTULUI:**

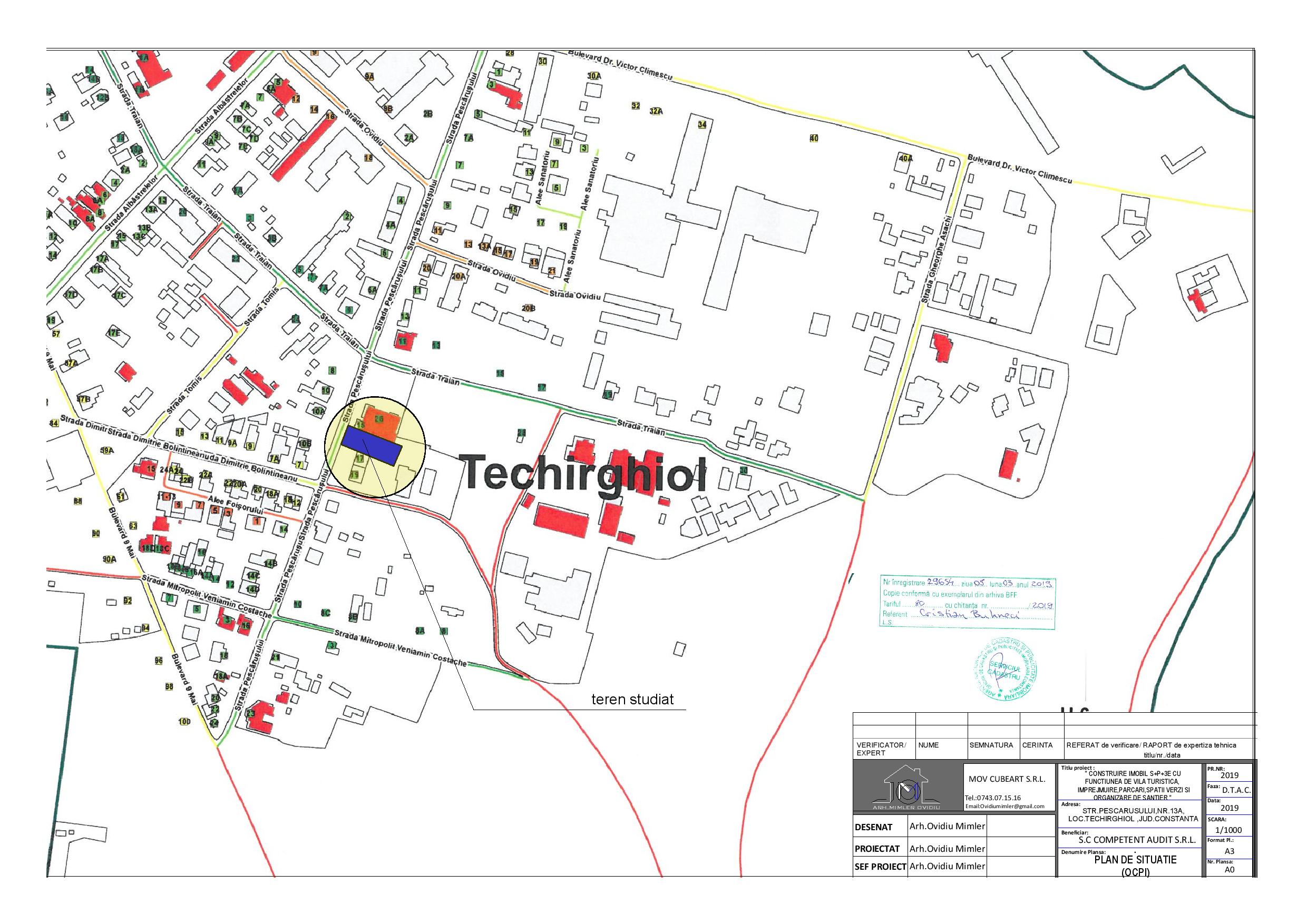
Realizarea imobilului va contribui la dezvoltarea orasului Techirghiol prin creearea de locuri de munca pentru localnici cat si pentru turisti care vor avea o varietate de asi allege un loc de cazare.Imobilul propus va duce si la imbunatatirea estetica a zonei prin arhitectura moderna.

**III.03:VALOAREA INVESTITIEI :** Valoarea investitiei la acesta faza conform devizului general estimative este de 5 821 000+TVA

**III.04.PERIOADA DE IMPLEMENTARE:**

Pentru relizarea imobilului propus prin acest proiect se estimeaza conform graficului de lucrari un termen de finalizare de aproximativ 24 luni de zile .

**III.05.PLAN DE SITUATIA SI DE AMPLASAMENT :**



**III.06.DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE :**

Imobilul studiat are fuctiunea de vila turistica cu zona de primire /receptive si zona de servit masa la parter si camere cu bai proprii la etajele superioare.Zona administrativa se doreste a fi realizata la subsol unde se afla si bucataria care deserveste sala de mese de la parter .Din punct de vedere al circulatiilor si acceselor sunt propuse doua accese la parter ,unul principal pentru turisti si altul secundar prin care se face aprovizionarea si duce spre subsol,din care unul prevazut si cu rampa tip lift pentru persoanele cu handicap locomotor. Circulatia pe verticala se face prin intermediul unei scari si a unui lift de 6 persoane.

Imobilul propus va fi racordat pentru utilitati la reteaua publica aflata in vecinatea terenului in partea de vest.

Dupa finalizarea constructiei pe terenul ramas liber se va realiza un decapaj de 30cm (pamant amestecat cu resturi de la procesul de construire) si se va aduce pamant vegetal care va fi compactat si insamantat cu gazon si partial cu alei din dale pe pat de nisp.

**IV.DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE :**

-NU ESTE CAZUL DEOARECE PRIN PROIECT SUNT PROPUSE DOAR LUCRARI DE CONSTRUIRE

**V.DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI :**

**Imobilul are urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate :**

-NORD – vecin I.E. 101396-imobil P+2E cladire dezafectata

-SUD – vecin I.E. 104615 (locuinta P+1E) si I.E. 104611(locuinta P+1E)

-EST – vecin Nicolae Ilie (teren liber de constructii in dreptul terenului studiat)

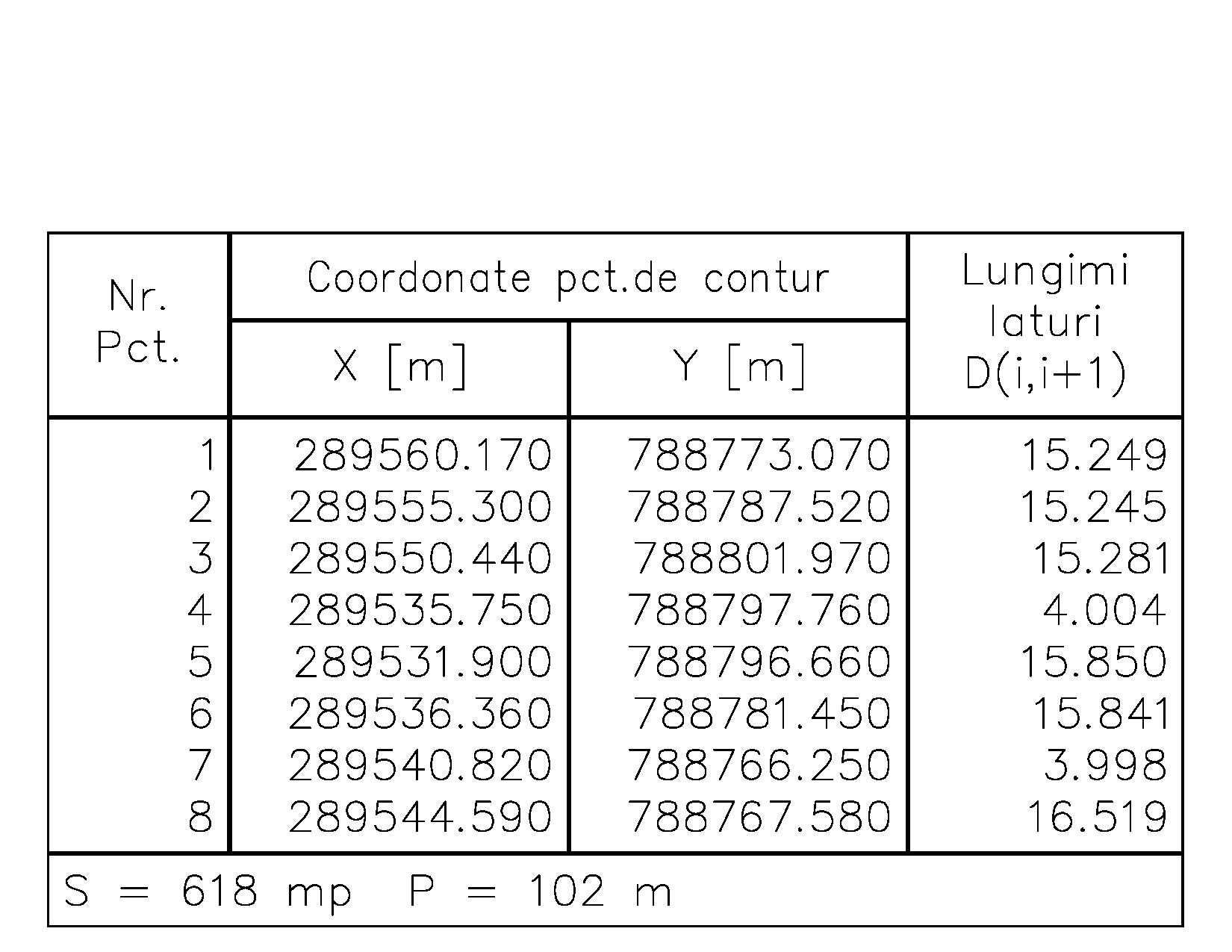
-VEST - Strada Pescarusului

Retragerile propuse ale imobilului fata de limitele de proprietate sunt:

* + 4.06-4.25m la nord
  + 1.06-1.83m la sud
  + 1.50m la vest
  + 11.14m la est

-Terenul studiat nu se afla in zona cu patrimoniul cultural conform listei monumentelor istorice.

-Tabel de coordonate in sistem de proiectie Stereo 70 ale terenului studiat:



**VI.DESCRIEREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI:**

**A**

**1.Protectia calitatii apelor**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor evacua in reteaua de canalizare menajera existenta pe str.Pescarusului,in functie de solutia aleasa impreuna cu furnizorul local.

Pe perioada executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri:

\*se va amenaja corespunzator organizarea de santier,imprejmuita si cu acces controlat

\*se interzice aprovizionarea cu combustibil a mijloacelor de transport,a echipamentelor si utilajelor in zona in care se executa lucrarile

\*se interzice spalarea mijloacelor de transport,echipamentelor si utilajelor in incinta santierului,cu exceptia pneurilor mijloacelor de transport auto (atunci cand este cazul),in spatiul special prevazut pentru acest scop.

**2.Protectia aerului**

Sursele de poluanti pentru aer vor fi cele uzuale pe durata executiei lucrarilor de construire.Pe santier se vor lua urmatoarele masuri pentru minimizarea poluarii aerului :

\*se vor utiliza echipamente si utilaje corespunzatoare din punct de vedere tehnic,prevazute cu sisteme modern de minimalizare a poluantilor emisi in atmosfera

\*se va curata si stropi periodic amplasamentul pentru diminuarea cantitatii de pulberi (praf) eliminate in atmosfera.

\*pamantul provenit din excavatii se va incarca ( imediat si ingrijit) in mijloacele de transport auto si depozitate in locul indicat de Primaria Techirghiol in Autorizatia de Construire

\*transportul materialelor de constructii pulverulente se va face cu mijloace auto specializate sau prevazute cu prelate de protectie.

\*pe durata lucrarilor de executie la fatade,acestea vor fi protejate cu plase antipraf.

In exploatare principala sursa de emisii in aer va fi traficul auto generat de autoturismele rezidentilor

**3.Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor**

Regimul de functionare al constructiei (constructie civila cu functiunea de locuinte colective) nu va produce in exploatare zgomote sau vibratii.

Pe perioada executiei lucrarilor se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot in zona amplasamentului care vor fi contracarate de masurile de protectie suplimentara:

\*activitatea de edificare se va desfasura pe perioada zilei,fara activitati pe timp de noapte

\*echipamentele si utilajele folosite se vor pastra in stare corespunzatoare de functionare si se vor folosi cat mai mult posibil echipamente moderne,prevazute cu sisteme performante de atenuare a zgomotului.

\*programarea lucrarilor astfel incat sa nu se suprapuna simultan folosirea mai multor echipamente producatoare de zgomot

**4.Protectia impotriva radiatiilor**

Nu exista surse de radiatii.

**5.Protectia solului si a subsolului**

-5.1-Instalatiile/retelele de preluare a apelor uzate menajere se vor executa conform normelor tehnice in vigoare pentru a elimina riscul scurgerilor/infiltratiilor accidentale.Solul neconstruit se protejeaza prin realizarea de spatii verzi.

Pe perioada executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri:

\*deseurile se vor depozita temporar in spatii amenajate

\*in eventualitatea aparitiei de scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant

**6.Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nu este cazul

**7.Protectia asezarilor umane si a altor obiective de intere public**

Obiectivul propus nu are un caracter special care sa-l faca incompatibil cu vecinatatile (fiind o constructie civila obisnuita,cu functiunea de vila turistica).Principalele elemente legate de impactul realizarii si functionarii obiectivului asupra asezarilor umane si sanatatii populatiei vor fi prezente mai ales in perioada executiei lucrarilor.Pentru diminuarea acestora,au fost prevazute masuri atenuatoare ale efectelor.

**8.Gospodarirea deseurilor generate de amplasament**

Deseurile rezultate in urma activitatii de edificare se vor depozita in locatia specificata de Primaria Techirghiol in Autorizatia de Construire (pamantul provenit din excavatii).Resturile de materiale de constructie se vor colecta pe categorii astfel incat sa poata fi preluate,transportate si depozitate in depozitele care le accepta la depozitare cf.criteriilor prevazute in ordinul MMGA nr.95/2005

Resturile menajere provenite din activitatea de exploatare a cladirii se vor depozita selectiv la platforma gospodareasca amplasata in stanga zonei de acces carosabil,in incinta inchisa dotata cu sursa de apa pentru spalare si cu sifon de scurgere, de unde vor fi preluate de prestatorul specializat de servicii.

Utilajele si autovehiculele folosite la transportul materialelor, a personalului muncitor sunt surse temporare de poluare fonica , praf, emisii si vibraţii.

Datorita faptului ca utilajele functioneaza intermitent emisiile realizate sunt momentane si punctiforme.Deasemenea fuctionarea pe o perioada scurta de timp determina ca poluarea produsa de ceste surse mobile sa fie nesemnificativa.

Deseuri ce pot aparea din Constructii in cazul de fata (cf. HG 856/2002) :

7 01 beton, caramizi, tigle si materiale ceramice

17 01 01 beton

17 01 02 caramizi

17 01 03 tigle si materiale ceramice

17 02 lemn, sticla si materiale plastice

17 02 01 lemn

17 02 02 sticla

17 02 03 materiale plastice

17 04 metale (inclusiv aliajele lor)

17 04 11 cabluri

17 05 pamânt (inclusiv excavat din amplasamente contaminate), pietre si deseuri de la dragare

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

Nu este cazul

B-UTILIZAREA RESURSELOR NATURALE –NU ESTE CAZUL

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

**Caracteristicile impactului potential.**

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impact va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf.Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

**VIII.PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Nu sunt necesare masuri speciale pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

**-IX-Justificarea incadrarii proiectului in prevederile altor acte normative**

Nu este cazul

**-X-Lucrari necesare organizarii de santier**

-Inaintea inceperii lucrarilor de executie se va face organizarea lucrarilor de santier.

.Aceasta se va face pe o suprafata de cca.100mp in partea de est a imobilului propus pe zona unde va fi parcarea dupa finalizarea constructiilor.In prima etapa se vor executa piloni din beton armat si radierul impreuna cu elavatiile.

Inainte de iesirea spre strada se va amenaja rampa de spalare a rotilor mijloacelor de transport auto (3x5m) cu o basa colectoare (deznisipator) a apei provenite din spalare care se va bransa provizoriu la reteaua de canalizare cu traseul pe strada Pescarusului in zona de vest pe unde se va face accesul in incinta ulterior

Pe platforma pietruita din spatele cladirii se vor amplasa un grup sanitar ecologic 2 baraci tipizate pentru organizare de santier si imprejmuiri provizorii pentru depozitarea temporara a diverselor materiale de constructii inainte de punerea lor in opera.Lucrarile de organizare santier nu vor avea impact asupra mediului.

Lucrarile de executie se vor desfasura strict in limitele amplasamnetului,fara a fi necesara inchirierea sau ocuparea unor alte suprafete de teren.

**-XI-Lucrari de refacere a amplasamentului**

La terminarea lucrarilor de construire se vor executa lucrarile de amenajari exterioare din incinta:accese carosabile asfaltate,platforme de parcare,spatii verzi,alei/rampe pietonale.

-Proiectarea spatiilor verzi se face cu respectarea:

-a-Temei de proiectare,care solicita:

\*spatii verzi ieftine,robuste,cu plante autohtone,rezistente la climatul temperat continental,adaptate zonei de microclimat specific dobrogean

\*evitarea folosirii instalatiilor automate pentru irigat,care ar mari nejustificat investitia si ar complica administrarea cheltuielilor de intretinere

-b-Prevederilor Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/22.05.2013 pct.2 alin.penultim (hotel- suprafata spatii verzi de minim 50% din suprafata terenului(respectiv 309mp-50% din s.t.) care se vor asigura la nivelul terenului si pe terasa de peste etajul 3

-Suprafata totala spatii verzi prevazuta in proiect-309mp.

-c-respectarea prevederilor prevederilor Planului de mentinere a calitatii aerului din jud.Constanta perioada 2016-2021 pag 16/17

Dezafectarea/demolarea cladirilor dupa expirarea duratei de viata a acestora

(100 ani) precum si reabilitarea in vederea utilizarii ulterioare a terenului se vor face potrivit normelor tehnice care vor fi valabile la data executiei lucrarilor

**-XII-ANEXE –PIESE DESENATE:**

PLAN DE SITUATIE SI DE INCADRARE IN ZONA-sunt anexat la prezenta documentatie

**-XIII-Proiectul nu intra sub incidenta art.28 din oug nr.57/2007**

**-XIV-Proiectul nu realizeaza pe ape sau are legatura cu apele**

**-XV-NU ESTE CAZUL**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Intocmit:  ARH.MIMLER OVIDIU |  |  |