

## MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului. **CONSTRUIREA A DOUA IMOBILE PARTER, NEREZIDENTIALE, CU CAMERE DE INCHIRIAT**  
Str.Oituz ,nr.190,mun.Mangalia,jud.Constanta.

II. Titulari **ZORLESCU MARIUS CEZAR SI**  
**ZORLESCU NICOLETA GINA**

- telefon 0757108091

- email zmariuscezar@yahoo.com

Numele persoanelor de contact **ZORLESCU MARIUS CEZAR**

II. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect

a). **Un rezumat al proiectului.**

Proiectul consta in construirea a doua cladiri C1 compusa din 8 camere si C2 compusa din 6 camere de cazare fiecare camera avand grup sanitar separat.

Construciile vor fi amplasate pe un teren cu suprafata de 5000 mp.

Terenul se afla amplasat in intravilanul municipiului Mangalia, str.Oituz nr.190, jud.Constanta, teren aflat in proprietatea fam.Zorlescu Marius Cezar si Zorlescu Nicoleta Gina,avand C.F. 105286.

Terenul se invecineaza la N- De 244/12

S- str.Oituz

V- Luschi Romica – teren arabil

E- Bazavan Aurel – teren cu sere si solarii

b).**Justificarea necesitatii proiectului.**

Pe amplasament se afla locuinta familiei Zorlescu Marius Cezar si care doreste sa-si imbunatateasca veniturile prin construirea celor doua cladiri C1 si C2 dotate cu 8 si respectiv 6 camere de cazare pe care sa le inchirieze.

c).**valoarea investitiei: 343.200 lei (C+M)**

d).**perioada de implementare propusa:24 luni (doi ani 2023-2025).**

e).**planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar(planuri de situatie si amplasament).**

Plansele au fost anexate la Notificare.

f).**O descriere a caracteristicilor fizice ale intregului proiect, formele fizice ale proiectului(planuri,cladiri,ale structurii,materiale de constructie si altele)**

Constructia proiectata formata din cele doua corpuri C1 si C2 va avea destinatia de spatii de cazare, avand un regim de inaltime parter.

Constructia se va realiza din o structura din zidarie din b.c.a. avand la intersectia acestora samburi din beton armat cu bare longitudinale din PC 52 D=14 mm si etrieri din OB 37 D=8mm, sub pereti avand blocul de fundare din beton C8/10 si elevatia din beton C16/20 fiind armat la partea superioara cu centuri cu bare longitudinale PC52 D= 12 mm si etrieri OB 37 D=10 mm dispusi la 20 cm, ce va avea la intersectia diafragmelor samburi de beton armat cu 4 bare D=14 mm din PC 52 si etrieri din OB37 D= 10 mm dispusi la 15 cm.

Centurile de la partea superioara a zidariei se vor arma ca si centura inferioara.

Peretii exteriori vor fi placati cu termosistem pentru a se asigura un confort termic sporit.

Acoperisul va fi tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla metalica sau ceramica. Acoperisul constructiei se va ignifuga cu solutie Diasil de tip A si B.

Din punct de vedere functional constructia proiectata este compartimentata astfel :

#### PARTER

- Hol S = 5,60 mp
- Camera S = 16,28 mp
- Baie S = 6,44 mp

De mentionat faptul ca corpul C1 este alcatuit din 8 camere, iar corpul C2 din 6 camere.

Finisajele interioare ale spatiilor sunt:

- pardoseala gresie ceramica
- pereti si tavane cu placaj gips carton
- placaj cu faianta in bai
- echipament sanitar : Lavoare, vas Wc, cabina dus etc.

Finisajele exterioare

La pereti tencuiala fina – termosistem si var lavabil de exterior- culoare deschisa ; Tavanul va fi din gips carton si grinzile aparente se vor ignifuga.

Tamplaria exterioara si interioara va fi din PVC , lemn sau aluminiu cu geam termopan ;

#### Instalatii sanitare :

Constructia proiectata este prevazuta cu grup sanitar dotat corespunzator unui nivel normal de confort.

Obiectele sanitare lavoare, vase WC ,cabina dus sunt din portelan fin de productie interna sau din import.

Instalatiile sanitare se realizeaza astfel :

- conductele de alimentare cu apa rece, apa calda din teava polipropilena sau teava multistrat pentru apa potabila, imbinate cu fittinguri prin compresiune.
- Conductele de canalizare din teava polipropilena ignifugata pentru canalizari, imbinata cu mufe si garnitura.

### **Asigurarea cu utilitati a obiectivului se face astfel :**

**Alimentarea cu apa potabila** se va realiza prin racordare la reseaua de apa a orasului..

**Alimentarea cu energie electrica** se va realiza prin bransament de la cladirea principala

**Incalzirea** nu este cazul

**Apele uzate menajere** se vor evacua catre reseau de canalizare a municipiului.

### **Ventilatia**

Ventilatia extinderii propuse se va face pe cale naturala, prin intermediul usilor si ferestrelor si pe cale artificiala prin intermediul aparatelor de aer conditionat , daca beneficiarul va considera necesar.

### **Bilant suprafete**

Bilant suprafete pentru corpurile propuse :

C 1	Sc = 271,58 mp	C2	Sc = 205,00 mp
	Sd = 271,58 mp		Sd= 205,00 mp
	Su = 226,56 mp		Su = 169,92 mp

Caracteristicile tehnice ale terenului sunt :

Existent	St=5000 mp	Existent	St=5000 mp
	P.O.T = 6.9 %		P.O.T = 16.42 %
	C.U.T. = 0.09		C.U.T. = 0.19

### **Elemente specifice caracteristice ale proiectului propus**

**-profilul si capacitatile de productie :** proiectul consta in construirea a doua corpuri de cladire; nu se vor desfasura activitati de productie.

**-descrierea instalatiei si a fluxurilor existente pe amplasament (dupa caz)**

Nu este cazul

**-descrierea procesului de productie a proiectului propus, in functie de specificul instalatiei, produse si subproduse, marimea si capacitatea :**

Nu se desfasoara procese de productie

**-materile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de utilizare a acestora :**

Nu este cazul

**-racordarea la retelele utilitare existente in zona :**

Nu este cazul. Cladirile existente sunt deja racordate la retelele de apa potabila, canalizare si energie electrica.

**-descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului a zonei afectate de executia propusa**

Avand in vedere ca organizarea de santier va fi pe amplasament, la finalizare lucrarile de refacere constau in: -retragerea utilajelor folosite in executia cladirilor;

- colectarea si predarea deseurilor;
- nivelare teren si amenajare spatiu verde

***-cai noi de acces sau schimbari ale cailor existente:***

Nu se schimba caile de acces

***-resursele naturale folosite la construire si functionare:***

Pentru faza de construire materialele necesare sunt: nisip balastru, ciment, lemn, bca.

Produse preluate de la agenti economici abilitati in functionare, nu se utilizeaza produse naturale.

***-metode folosite in constructie:***

Proiectul va fi implementat de catre un agent economic autorizat :

- planul de constructie
- faza de constructie
- punerea in functiune
- exploatare
- refacere si folosire ulterioara
- inceperea lucrarilor 2023
- punerea in functiune 2025

***-relatia cu alte proiecte existente sau planificate:***

Nu este cazul

***-detalii privind alternative care au fost luate in considerare***

Nu este cazul

***-alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului(extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa,surse sau noi linii de transport energie ,cresterea numarului de locuinte,eliminarea apelor uzate si adeseurilor)***

Nu este cazul

***-alte autorizatii cerute de proiect***

-alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, salubritate, securitate la incendiu, Directia Judeteana pentru Cultura, Ministerul economiei, antreprenoriatului si turismului.

#### **IV.DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE NECESARE**

Proiectul nu presupune lucrari de demolare al altor constructii ci doar construirea celor doua corpuri C1 si C2 pe teren liber de constructii.

#### **V.DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI**

***-Distanta fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontarier adoptata la EOPOO 25.02.1991, ratificata prin legea 22/2001 cu completarile ulterioare***

Nu este cazul

***-localizarea amplasamentului cu patronatul cultural potrivit listei monumentelor istorice***

Pe amplasament sau in vecinatate nu se afla monumente istorice sau situri arheologice.

## VI. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI

### A).SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

#### a).protectia calitatii apelor

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se deverseaza in reseaua de canalizare a municipiului Mangalia.

Canalizare se afla pe strada Oituz

#### b).protectia aerului

Prin implementarea proiectului nu se vor crea alte surse de poluare

#### c).protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In timpul executiei lucrarilor se va realiza un nivel de zgomot inferior dar apropiat de 65dB nivel admisibil conform normelor in vigoare.

In timpul functionarii obiectivului sursele de zgomot sunt comparabile cu un aparat radio

#### d).protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.

#### e).protectia solului si a subsolului.

Activitatea de implementare a proiectului nu va conduce la potentiala afectare a factorului de mediu, sol, deoarece materialele de constructie utilizate vor fi depozitate pe amplasament cu luarea tuturor masurilor si gestionare ce se impun.

#### f).protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Pe amplasament se desfasoara activitate de turism si agrement si nu sunt necesare alte masuri de luat pentru protejarea biodiversitati.

#### g).protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

Nu afecteaza asezarile umane si alte obiective de interes public.

#### h).prevenirea si gestionarea deeurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarei,inclusiv exploatarea.

In faza de implementare a proiectului se produc urmatoarele tipuri de deseuri:

Cod deseuri	Denumire deseuri	Mod de gospodarire
170107	Amestecuri de beton, argila arsa	Predare colectorului autorizat
170203	Materiale plastice	Predare colector autorizat
200301	Deseuri menajere	Predare colector autorizat
In faza de exploatare se produc urmatoarele tipuri de deseuri		
150102	Ambalaj plastic	cca.5kg Predare colector autorizat
150107	Ambalaj sticla	cca.15kg Predare colector autorizat
150101	Ambalaj hartie	cca. 25kg Predare colector autoriza
150104	Ambalaj metalic	cca.12kg Predare colector autorizat
200201	Biodegradabile	cca.100kg Predare colector autorizat

In perioada de executie se va achizitiona judicios materialele de constructie si se va evita pe cat posibil rebuturile.si se va amenaja temporar o platforma pentru depozitarea selectiva a deeurilor.

Proprietarul va intocmi un plan de gestionare a deseurilor pe amplasament prin asigurarea colectarii selective, predarea periodica a deseurilor valorificabile catre societati autorizate si controlul amanuntit al produselor achizitionate comercializate, fiind astfel redusa cantitatea de deseuri ce urmeaza a fi eliminata prin depozitare.

**i).gestionarea substantelor si preparatelor chimice periculoase**

Nu se utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase

**B). UTILIZAREA RESURSELOR NATURALE, IN SPECIAL A SOLULUI, A TERENURILOR, A APEI ,SI A BIODIVERSITATII**

Lucrarile constau in lucrari de constructie a doua corpuri care vor ocupa o suprafata de teren de 476,58 mp. Amplasamentul se afla in interiorul curtii pe suprafata propusa pentru a se construi, folosindu-se in pondere materiale ce nu polueaza si nu afecteaza mediul si biodiversitatea .

**VII. DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE A FI AFECTAT IN MOD SEMNIFICATIV DE PROIECT:**

*Populatiei si sanatatii umane*

Proiectul se va implementa intravilan si va avea un impact pozitiv asupra populatiei, creaza facilitati de cazare si recreere.

In perioada de executie impactul asupra populatiei va fi temporar si discontinuu.

*Biodiversitati, acordand o atentie speciala speciilor si habitatelor in temeiul DIRECTIVEI 92/43/CEE si a DIRECTIVEI 2009/147/CE*

Investitia neaflandu-se in apropierea nici unei zone protejate conform directivelor de mai sus nu se supune in luarea unor masuri suplimentare.

**VIII.PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI – DOTARI SI MASURI PREVAZUTE PENTRU CONTROLUL EMISIILOR DE POLUANTI IN MEDIU.**

*FACTORI DE MEDIU AER*

Implementarea proiectului nu va produce emisii care sa influenteze calitatea aerului in zona. Emisiile se vor incadra in ORDINUL MAPPM 462/1993.

*FACTORUL DE MEDIU APA*

Apa potabila provine din conducta de alimentare a municipiului iar cea reziduala se devarsa in canalizare, astfel nefiind necesare alte masuri.

#### *ZGOMOT SI VIBRATII*

Se vor respecta masurile impuse de HG 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot in mediu produs de echipamente destinate utilizarii in exteriorul cladirilor, a conditiilor impuse de HG 321/2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului Ambiental, STAS 1009/1988-acustica urbana.

#### *GESTIUNEA DESEURILOR*

Se va tine evidenta deseurilor, provenienta ,tip deseu, codificare conform DECIZIEI 2014/955/UE , cantitate produsa ,mod stocare, transport, mod de valorificare sau eliminare.

### **IX.LEGATURA CU ALTE ACTE NORMATIVE SI SAU PLANURI/PROGRAME/STRATEGII/DOCUMENTE DE PLANIFICARE**

Nu este cazul

### **X.LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**

Lucrarile de organizare de santier vor fi minime si vor cuprinde:

- O platforma de aprovizionare si de depozitare a materialelor de constructie amplasata in incinta .Pe platforma se vor depozita materialele ordonat si ingrijit, cu protejarea materialelor ce pot fi afectate de intemperii si cu limitarea imprastierii prafului si pulberilor prin acoperirea acestora cu prelata.
- Utilajele vor avea revizia tehnica la zi pentru a evita un impact de poluare cu produse petroliere(scurgeri de ulei, motorina ,etc.)
- Se vor respecta normele de Securitatea muncii si PSI.

### **XI. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA TERMINAREA INVESTITIEI/IN CAZ DE ACCIDENTE/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII,IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE**

Lucrariie propuse de reamenajare a terenului la terminarea investitiei sunt de refacere a spatiului verde si de alei.

Conform H.C.J.C. 152/22.05,2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiei –

- Conform art.11 constructia se incadreaza in constructii cu functiune turistica (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice) si asigura spatii verzi si plante cu rol decorativ si protectiv cu suprafata de minim 30% din suprafata terenului.

Acest lucru este realizat deoarece suprafata destinata pentru acest scop este de 4004,42 mp respective 80,1% de ocupare teren (vezi planul de situatie legenda cu procent de ocupare. constructii, parcare si alei, precum si spatiu verde si amenajari florale.)

Privind locurile de parcare se vor realiza doua parcari in incinta proprietatii. Fiecare parcare avand 15 locuri. In total fiind 30 de locuri parcare.

A se vedea planul de situatie legenda cu procent de ocupare. constructii, parcare si alei, precum si spatiu verde si amenajari florale.

In caz de producere a unor accidente de poluare cu materiale combustibile petroliere acestea se vor face cu materiale absorbante, care vor fi preluate de societati autorizate in acest sens.

Avand in vedere activitatile ce se vor desfasura pe amplasament este o probabilitate mica de poluare accidentale care sa afecteze factorii de mediu pentru a fi nevoie de masuri de decontaminare.

## **XII.ANEXE PIESE DESENATE**

**-Planul de incadrare in zona**

**-Planul de situatie**

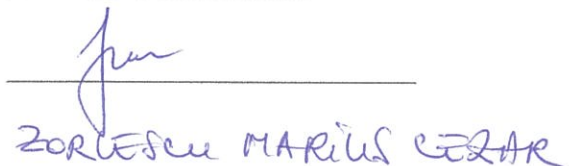
## **XIII. PROIECTE CE INTRA SUB INCIDENTA PREVEDERILOR ART.28 DIN O.G.57/2007 PRIVIND REGIMUL ARIILOR NATURALE PROTEJATE ,CONSERVAREA HABITATELOR NATURALE,A FLOREI SI FAUNEI SALBATICE,APROBATA CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE PRIN LEGEA 49/2011**

Prin implementarea proiectului nu vor fi afectate habitatele florei si faunei din zona de interes comunitar.

## **XIV. PENTRU PROIECTE CARE SE REALIZEAZA PE APE SAU AU LEGATURI CU APELE.**

Nu este cazul.

Semnatura titularului.

  
ZORLESCU MARIUS CEZAR