

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 AUTORIZAT CF.A.C.NR.382/10.03.2015-CONSTRUIRE IMOBIL P+6-7E CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI APARTAMENTE DE VACANTA LA ETAJE PRIN SUPRAETAJAREA CU 20% DIN SUPRAFATA DESFASURATA CF.LEGII NR.50/1991 ART.2 AL.4 LITERA a1 SI MODIFICARE FUNCTIUNE PARTER DIN SPATIU COMERCIAL IN ALIMENTATIE PUBLICA-Constanta,Aleea Argus nr.4 (lot 16)

-II-Titular

-numele companiei-SC STOP SRL
-adresa postala-Str.Dezrobirii nr.92 Constanta
-telefon-0730/070020
-reprezentant-Zelca Adrian

-III-Descrierea proiectului

-rezumat proiect

Din punct de vedere functional,tema de proiectare propune supraetajarea unei cladiri in curs de executie cu max.20% din Acd aprobat anterior si realizarea unei cladiri cu regimul de inaltime parter si 7/8 etaje si schimbarea destinatiei spatiului comercial de la parter din comert in alimentatie publica

Distributia functionala este urmatoarea:

PARTER-

*zona acces apartamente-cu hol de acces,camera hidrofor si casa scarii cu lift de persoane.

*zona spatii alimentatie publica,cu accese separate pentru aprovizionare din alea carosabila situata la vest.Tot pe fatada vest sunt grupate si zonele de bucatarie si anexe.Spatiile de alimentatie publica au accesele clientilor plasate pe fatada vest.Se propune realizarea a doua spatii de alimentatie publica cu suprafata utila a salii de consumatie de 156,6 m (cca.100 consumatori)

-ETAJUL CURENT 1/5 -2 ap.3 camere,8 ap.de 2 camere si o garsoniera pe nivel

-ETAJ 6-1 apartament de 3 camere si 6 ap.de 2 camere
-ETAJ 7-1 garsoniera si 10 apartamente de 2 camere
-ETAJ 8-1 garsoniera,,2 apartamente de 2 camere si 1 apartament de 3 camere
In total,se vor realiza 81 unitati locative cu urmatoarea structura

*garsoniere-2

*studiouri-6

*apartamente de 2 camere-60

*apartamente de 3 camere-13

-Accesele auto si pietonale se vor realiza din aleile perimetrare catre interiorul proprietatii unde se vor amenaja 35 locuri de parcare in interiorul proprietatii .Restul de locuri de parcare pana la necesarul normat se vor asigura in cladirea PARKING P+4E care se va realiza pentru cele 4 blocuri pe lotul 12.(Vezi nota explicative finala referitoare la parcare)

-Indicatorii spatiali

-a-Realizati cf.proiect autorizat:

-Suprafata teren-1267,23 mp

-Aria construita-parter-677,4 mp.din care 605,5 mp.afherent spatii comerciale

-etaj curent 1/5-738,2 mp.x5=3.691 mp.

-etaj 6-464,3mp

-etaj 7-236,2 mp

-Aria construita desfasurata-5.068 mp

-POT*=SC/ST x 100=677,4:1267,23=54%

-CUT*=SD/ST=5.068:1267,23=4

-Volum cladire-parter-677,4 mp.x4,2=2.845 mc

-etaje-4.390,6mp.x3,15=13.830 mc

-Total volum=16.675 mc.

-b-Propusi prin prezenta documentatie

-Suprafata teren-1267,23 mp

-Aria construita-parter-677,4 mp.din care 605,5 mp.afherent spatii comerciale

-etaj curent 1/6-738,2 mp.x6=4.429,2 mp.

-etaj 7-640,1mp

-etaj 8-335,0 mp

-Aria construita desfasurata-6.081,7 mp*

*Acid cf.proiect autorizat este de 5068,0 mp,din care 20% reprezinta 1013,6mp.

Suma este 5068,0+1013,6=6081,6 mp

-POT*=SC/ST x 100=677,4:1267,23=54%

-CUT*=SD/ST=6.081,6:1267,23=4,8

-Volum cladire-parter-677,4 mp.x4,2=2.845 mc

-etaj-5.404,3mp.x3,15=17.023 mc

-Total volum=19.868 mc.

-justificarea necesitatii proiectului-Constructiile propuse se inscriu in prevederile de dezvoltare a ansamblului imobiliar(residential) 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 collective-apartamente de vacanta-,cu regimul de inaltime parter si 7 etaje

*racordarea la retelele edilitare existente in zona

Toate blocurile de locuinte propuse se vor racorda la retelele edilitare existente (apa,canalizare menajera,canalizare pluviala,energie electrica,gaze naturale)

*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 sapatiiile verzi.

*cai noi de access au schimbarea celor existent

Nu sunt necesare cai noi de acces.Accesele se vor face din strada existenta la sud de amplasament.

*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 perimetrare din bca.

*planul de executie prevede inceperea lucrarilor in luna iulie 2015 si finalizarea acestora in luna septembrie 2015.Durata normata de exploatare pentru constructiile de locuinte este de 75 ani

*relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Imobilul vila turistica P+7E 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 (residential/turism) nu vor apare alte activitati

-localizarea proiectului

Vila turistica este amplasata in Mamaia Nord/Constanta,Aleea Argos nr.4 (lot 16),pe un teren cu suprafata de 1267,23 mp cu destinatia teren curti-constructii. Zonarea functional este cea corespunzatoare documentatiilor de urbanism aprobate (vile turistice)

-caracteristicile impactului potential

Construirea imobilului va avea un impact asupra populatiei si solului numai pe perioada executiei lucrarilor (temporar),prin inconveniente 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 si de apele pluviale.

Colectarea apelor uzate menajere se face in reseaua 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.

-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 combustibilului. 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.

-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 polistirenilui 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 vedere ca se va face fundare direct pe 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 si 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 375 loc.x360 zile=175,5 tone/an

Deseurile nereciclabile se colecteaza la sursa in saci de plastic, se depoziteaza in europubele pe platformele gospodaresti amenajate si se preiau de catre prestatorul de servicii, urmand a fi depozitate 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

Pentru organizarea santierului se va realiza o platforma pietruita cu suprafata de cca.320 mp pe care se vor depozita (temporar) o parte din materialele de constructive puse in opera. Pe amplasament se vor monta baraccamente pentru birouri si vestiare iar grupurile sanitare vor fi de tip uscat (vidanjabil).

Amplasamentul pentru organizarea de santier va fi prevazut (temporar) cu bransament electric si de apa, din reseaua stradala.

-Localizarea organizarii de santier

Platforma organizarii de santier sa va face in interiorul amplasamentului, in zona de sud a acestuia (care ulterior va fi amenajata ca platforma de parcare)

-Descrierea impactului asupra mediului a lucrarilor organizarii de santier.
Organizarea de santier nu va avea impact asupra mediului.Platforma pietruita a organizarii va fi transformata (dupa terminarea lucrarilor) in parcare pentru blocurile de locuit.

-VII-Lucrari de refacere a amplasamentului

Dupa terminarea lucrarilor de executie a blocurilor propriu-zise a blocurilor se vor realiza sistematizarea vertical,trotuarele si aleile de acces,parcajele,platformele gospodaresti si spatiile verzi (plantare gazon si arbori pe aliniamentul stradal)

Intocmit,
Arh.Calota Dumitru