

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Denumirea proiectului:

Supraetajare imobil parter cu 1-2E retras cu functiunea de pensiune turistica, cu respectarea art. 25 din HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, re compartimentari interioare si montare firma luminoasa, amplasat in mun. Constanta, Statiunea Mamaia, Grup sanitar Melody plaja, jud. Constanta.

2. Titular:

SC XANADU TURISM S.R.L.

Mun. Constanta, str. Corneliu Baba (De459/19), nr. 20, jud. Constanta

CUI : 33753226

J13/2124/2014

3. Descrierea proiectului

Terenul este amplasat in intravilanul mun. Constanta, in Statiunea Mamaia, zona Melody. Imobilul este proprietatea beneficiarului, conform Contract de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare 531/22.04.2016, SPN Botezatu Horia.

Terenul are suprafata de 126mp si are ca vecinatati plaja Marii Negre.



Figura: Zona vizata de proiect

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici:

Memoriu de prezentare

Supraetajare imobil parter cu 1-2E retras cu functiunea de pensiune turistica, reconfigurari interioare si montare firma luminoasa , mun. Constanta, Statiunea Mamaia, jud. Constanta

POT existent=100%; **CUT existent**= 1,00

POT propus =100% **CUT propus** =3,51.

Inaltimea la cornisa = 8,40m.

Suprafata teren St=126mp.

Indicator	Existent	Propus
Suprafata construita	126 mp	126 mp
Suprafata desfasurata	126 mp	443 mp

Situatia existenta:

Pe teren se afla un imobil cu nivel de inaltime parter, care in prezent are folosinta de grup sanitar.

Se propune reconfigurarea si reconfigurarea corpului C1 existent din Parter in P+2E si schimbarea destinatiei in pensiune turistica si montarea unei firme luminoase.

Funciunile propuse pe fiecare nivel sunt:

- parter: receptie, grup sanitar, holuri acces, camera billiard, sala lobby, spatiu depozitare, grup sanitar;

- etajul 1: sase camere cu urmatoarele suprafete: AP1=22,38mp; AP2=21,42mp; AP3=20,02mp; AP4=19,73mp; AP5=20,50mp; AP6=19,73mp; (suprafata utila=144,27mp, terase=5,40mp);

- etajul 2 retras: patru camera cu urmatoarele suprafete: AP1=14,08mp; AP2=26,29mp; AP3=19,43mp; AP4=19,43mp; (suprafata utila=97,43mp, terase=42,69mp)

-terasa: hol acces terasa, grup sanitar, terasa circulabila (suprafata utila=15,26mp, terasa circulabila=90,32mp).

Structura va fi din cadre de beton armat turnate monolit, plansee din beton armat turnate monolit peste parter si etajele curente. Inchiderile exterioare vor fi de 25cm grosime, se vor executa din BCA, placat la exterior cu polistiren de 10cm grosime.

Acoperisul va fi tip terasa necirculabila, realizat din placa de beton armat, bariera contra vaporilor, beton de panta cu plasa armata, termoizolatie, hidroizolatie si strat protectie din pietris. Hidroizolatia va fi de tip PLUVITEC.

Peretii interiori se realizeaza din BCA de 20cm si 15cm.

Fundatia este de tip radier general, cu grinzi din beton armat.

Finisaje interioare: pardoseli calde din parchet, pardoseli reci, zugraveli cu var lavabil sau faianta (functie de destinatia spatiului), tavane cu rigips si var lavabil.

Tamplaria exterioara si interioara va fi din PVC, aluminium sau lemn stratificat, usile vor fi pline su 80% vitrate.

Imobilul va fi racordat la retelele edilitare publice din zona. Evacuarea apelor menajere se va face prin racordul deja existent. Asigurarea agentului termic se va face cu centrale termice electrice.

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta organizarii de santier.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor; se vor depozita in container si si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata, in recipiente adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01), plastic (17 02 03), cabluri (17 04 11); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitate autorizate; deseurile inerte pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 78-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie).

Pentru deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectiva si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Prin proiect se prevede depozitarea deseurilor in europubele, amplasate in incinta imobilului. Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din mun. Constanta.

Descrierea impactului potential

Factor de mediu apa

Conform caracteristicilor proiectului propus, nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului, deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de combustibil, uleiuri sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare .

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele,etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

Tinand cont de anvergura investitiei si conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei si in special zonei litorale) se apreciaza ca nu vor exista influente cuantificabile in ceea ce priveste calitatea aerului in zona.

Dupa finalizarea obiectivului, dat fiind ca nu se vor utiliza combustibili fosili pentru obtinerea apei calde, ci centrale electrice, nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra calitatii aerului in zona fata de situatia actuala.

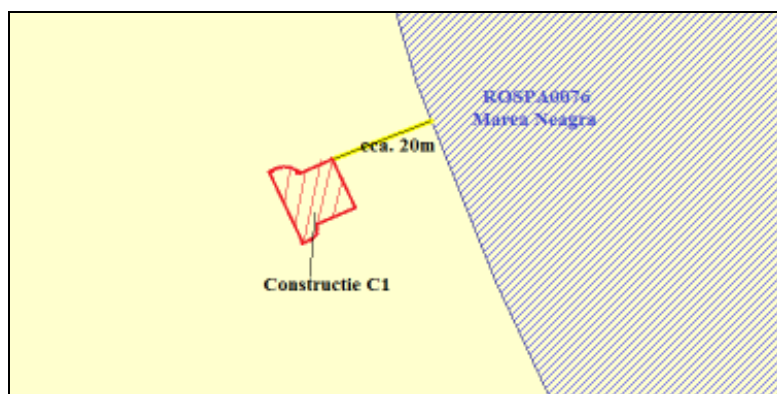
Factor de mediu sol/subsol

In ceea ce priveste impactul inregistrat in urma indepartarii stratului de sol fertil, in cazul de fata acesta va fi minim sau inexistent dat fiind ca este o incinta deja construita, iar zona este pe plaja, substratul fiind nisipos (nu este prezent strat de pamant vegetal).

Dat fiind ca terenul disponibil este construit 100% (acest POT deja exista si se va mentine) activitatile de constructie se vor desfasura pe teren adiacent. In cazul gestionarii necorespunzatoare a lucrarilor, se poate inregistra impact asupra nisipului (depozitari de materiale, scapari accidentale de produs petrolier de la utilaje-cu posibilitatea de migrare spre nisip, etc.).

Factor de mediu biodiversitate

Terenul studiat are folosinta de curti-constructii si destinatia in planurile urbanistice aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, de „cazare, alimentatie publica, servicii, comert”. Speciile de importanta conservativa și asociatiile vegetale valoroase lipsesc de pe amplasament, fiind un teren deja construit pe 100% din suprafata.



Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara zonelor de interes conservativ, fiind in vecinatatea ROSPA0076 Marea Neagra, asa cum se observa in figura de mai sus.

Distanța de la cel mai apropiat punct de pe latura de est a terenului pana la limita sitului comunitar este de cca. 20m.

Distantele pana la linia tarmului sunt de 24,85m in partea de nord-est si 24,43m in partea sud-estica.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe toata perioada de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind ca este o cladire existenta, care se modernizeaza. Se poate obtine un impact vizual pozitiv prin redarea unui aspect modern si functional unei imobil existent.

Mediul social si economic

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari de populatie in zona.

4. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

Protectia calitatii apelor

Asa cum s-a mentionat si anterior, proiectul nu implica evacuarea de ape uzate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare interioara si apoi in reseaua centralizata.

Pe perioada de implementare a proiectului, se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

Se va interzice depozitarea de materiale de constructie pe domeniul public de interes national (plaja) sau circulatia/stationarea autovehiculelor, precum si orice deversare de ape uzate.

Protectia aerului

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera.

Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. De asemenea, la temperature ridicate/aer uscat, umectarea periodica a depozitelor de materiale pulverulente poate determina minimizarea cantitatilor de praf raspandite in atmosfera.

Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor

Se impune utilizarea de echipamente si utilaje performante, care sa genereze nivele minime de zgomot.

Protectia solului si subsolului

Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente in cadrul organizarii de santier sau pe spatii adiacente locului lucrarii, pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe portiunile de sol.

Se vor adopta masuri speciale pentru protectia zonei de plaja din jurul cladirii.

La finalul lucrarilor de constructie nu trebuie sa existe pe amplasament alte suprafete ocupate definitiv decat cele aflate in proprietatea titularului si necesare functionarii obiectivului.

Conform HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, pentru cladiri cu destinatie turistica vor fi prevazute spatii verzi in suprafata de minim 50%. Dat fiind POT de 100%, se vor asigura jardiniere si plante ornamentale pe terasele cladirii, in suprafata de 63mp (50% din suprafata terenului). Se vor utiliza plante recomandate in anexa HCJ amintit mai sus. Irigarea se va face manual.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatic

Masurile propuse pentru minimizarea zgomotului si protectia aerului si apei au efecte pozitive si in cazul protectiei ecosistemelor terestre pe perioada de amenajare a organizarii de santier.

Distanta pana la ecosistemul acvatic, tipul de materiale folosite pentru modernizarea imobilului vor asigura minimizarea unui potential impact asupra acestuia.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Toate masurile definite pentru protectia aerului, protectia impotriva zgomotului sunt masuri cu efecte si in cazul protectiei asezarilor umane.

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Lucrarile de amenajare ale obiectivului se vor desfasura cu respectarea legislatiei privind desfasurarea lucrarilor de construire in sezonul estival in statiunile turistice.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Se vor asigura dotarile necesare pentru colectarea deseurilor generate, atat pe perioada de implementare a proiectului, cat si in perioada de functionare, precum si contracte cu societati autorizate sa preia deseurile generate in vederea valorificarii/eliminarii, dupa caz.

Printre masurile cu caracter general ce trebuie adoptate in vederea asigurarii unui management corect al deseurilor produse in perioada executarii lucrarilor de amenajare, se numara urmatoarele:

- ◆ evacuarea ritmica a deșeurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- ◆ se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;

- ◆ se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

5. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pe timpul functionarii obiectivului programul de monitorizare se va impune prin autorizatia de mediu, dupa caz, si poate viza calitatea apelor uzate evacuate, precum si gestionarea deseurilor generate din activitate.

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor.

6. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, etc.)

Consideratii privind legislatia ce vizeaza protectia zonei costiere:

- ◆ conform OUG 202/2002 privind gospodaria integrata a zonei costiere, aprobata cu prin Legea 280/2003, se delimiteaza pe toata lungimea litoralului o fasie de teren lata de 50 - 150 m masurati de la linia cea mai inaintata a marii, in functie de latimea zonei costiere, in care sunt interzise orice fel de constructii definitive; aceasta interdictie se aplica, de asemenea, constructiilor provizorii sau transportabile, cu exceptia celor pescaresti, precum si caravelor sau structurilor de primire turistice cu functii de cazare; de asemenea, conform HG 549/2004, "pentru tarmul cu plaje amenajate pentru utilitati turistice, protejate de constructii hidrotehnice de protectie costiera, faleze amenajate, alte constructii din zona, aceasta limita se stabileste in intervalul 50-150 m de la linia cea mai înaintata a marii, in functie de limita dinspre mare a strazilor/aleilor/bulevardelor,

a infrastructurii turistice, a lucrarilor de protectie costiera si a altor constructii existente în zona”.

7. Lucrari necesare organizarii de santier

În scopul realizarii obiectivului proiectat se va amenaja organizarea de santier pe un teren invecinat, care se va solicita pentru utilizare temporara de la administratia publica locala (dat fiind ca tot terenul disponibil este ocupat de constructie). Functiunile organizarii de santier sunt:

- ◆ depozitare temporara pentru materiale de constructii (piatra sparta, nisip, etc);
- ◆ dupa caz, zona depozitare echipamente si materiale marunte in eurocontainere;
- ◆ zona administrativa pentru personalul implicat in realizarea investitiei.

Dupa finalizarea lucrarilor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala si va fi redat utilizarii initiale.

8. Lucrari refacere amplasament la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile.

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului . Aceasta presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu sol de calitate similară (in cazul de fata nisip) cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu.

Beneficiar,

SC XANADU TURISM SRL

Data: iulie 2017