

str. Orhei, nr.8, bl. V3
tel. 0732 634320

atelier.proiectare@gmail.com

S.C. ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L.

J27/852/14



MEMORIU DE PREZENTARE conform ANEXA 5E / L292/2018

I. DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CASUTE DE VACANTA SI SORP AGREMENT - SPA

Adresa : sat AGARCIA, com. ALEXANDRU CEL BUN nr.19B, jud NEAMT

II. TITULAR PROIECT:

- beneficiar: LESCAIE MARIA-CRISTINA
- responsabil pentru protectia mediului : LESCAIE MARIA-CRISTINA
- nr. de telefon : 0743 118 195

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al proiectului:

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata impreuna cu beneficiarul, tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcarii, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct de vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat a doua corpuri de cladire, cu regim de inaltime parter, astfel:

- Corp cladire cazare - care contine 4 unitati de cazare si un spatiu comun celor 4 unitati
- Corp cladire agrement si SPA

- **Funcțiunea: spatii pentru cazare si agrement.**
- **Suprafata teren : 2409 mp**
- **Cladirile au forma relativ regulat in plan -**
 - CORP CASUTE VACANTA** $H_{\text{CORNISA}} = 3.30 \text{ m}$ (de la cota terenului amenajat)
 - $H_{\text{MAX.}} = 5.20 \text{ m}$ (de la cota terenului amenajat);
 - CORP AGREMENT SI SPA** $H_{\text{CORNISA}} = 3.35 \text{ m}$ (de la cota terenului amenajat)
 - $H_{\text{MAX.}} = 5.60 \text{ m}$ (de la cota terenului amenajat);
- **Suprafata construită** - $S_c = 244.00 \text{ mp}$;
- **Suprafata desfășurată** - $S_d = 244.00 \text{ mp}$;
- **POT_{existent} = 0.00%**
- **CUT_{existent} = 0.000**
- **POT_{propus} = 10.45%**
- **CUT_{propus} = 0.105**
- **CATEGORIA „D” DE IMPORTANȚĂ REDUSA** (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)
- **CLASA „IV” DE IMPORTANȚĂ** (conform Normativ P 100-1-2006).
- **Gradul „II” de rezistenta la foc**

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea a doua corpuri de cladire cu regim de inaltime parter, cu invelitoare tip sarpanta, astfel:

CONSTRUIRE CORP AGREMENT-SPA - constructie cu regim de inaltime Parter.

Structura : -infrastructura – radier din beton armat, si suprastructura din lemn – pereti de tip sandwich din lemn cu 2 strat-uri de izolat-ie din vata bazaltica (15+10), sarpanta lemn, invelitoare tabla cutata.

CONSTRUIRE CASUTE DE VACANTA - constructii de tip insiruit – 4 casute cazare si un spatiu comun celor 4 casute cu rol de zona zi, bucatarie. Cladirile au regim de inaltime Parter si supanta.

Structura : -infrastructura – radier din beton armat, si suprastructura din lemn – pereti de tip sandwich din lemn cu 2 strat-uri de izolat-ie din vata bazaltica (15+10), sarpanta lemn, invelitoare tabla cutata.

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta de pe latura nordica.

Cladirea poate fi racordata la retelele edilitare existente in zona, respectiv apa curenta si energie electrica

Evacuarea apelor menajere se va face in fosa septica vidanjabila, amplasata pe amplasament.

Terenul este imprejmuit pe toate cele 4 laturi - nu se intervine asupra acestora.

Justificarea necesitatii proiectului:

Oportunitatea investitiei este data de cerea de servicii de cazare si agrement in zona, argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata. Construirea acestor tipuri de cladiri care sa adapostesca functiuni pentru cazare si agrement este justificata avand in vedere ca amplasamentul este ofertant unor astfel de functiuni – zona linistita, cu constructii de inaltime mici si cu privelisti frumoase in toate directiile cardinale.

Profilul si capacitatile de productie:

Profilul:

Investitia va fi realizata pe persoana fizica, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii sub functiunea de cazare si agrement

Capacitatea de productie:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute.

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea fluxurilor tehnologice existente:

Nu este cazul.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Materiile prime , energia si combustibilii utilizati:

Materiile prime: Nu este cazul.

Energie si combustibili:

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice, iluminat si de aer conditionat. O microcentrala cu energie electrica si panouri solare vor fi instalate pentru asigurarea apei calde. Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la reseaua Apaserv din zona.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

- **Alimentarea cu energie electrica** Se va realiza prin racord la reseaua stradala existenta

-Incalzirea O microcentrala termica – pompa de caldura

-Alimentarea cu apa Se va realiza prin racordul la rețeaua existenta din zona

-Evacuarea apelor uzate Evacuarea apelor uzate se va face in fosa septica vidanjabila amplasata pe proprietate

Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor folosi caile de acces existente, nu se creeaza cai noi de acces.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie sau de functionare.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate. Nu este cazul.

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare . Nu este cazul.

Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

(de exemplu, extragere agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor) .

Nu este cazul.

Alte avize cerute de proiect

- Aviz amplasament alimentare cu energie electrica
- Aviz ISU Neamt
- Aviz SANATATEA POPULATIEI
- Aviz OAR

Localizarea proiectului

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca cladirile propuse este situat in intravilanul comunei Alexandru cel Bun, sat Agarcia, pe strada Lacului, jud. Neamt, are o suprafata de 20409mp si este liber de constructii.

Terenul, identificat cu NC 57498, este proprietatea beneficiarului de proiect conform Act de Alipire nr. 355 din 08.03.2024, autentificat la BNP Andronache Laura.

Accesul principal pietonal si carosabil se va face din partea de Nord.

Este respectata distanta fata de limitele de proprietate, conform codului civil.

Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001:

Nu este cazul

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

Folosinta actuala a terenului in cauza si a celor vecine este curti constructii (Cc). Nu se modifica destinatia acestor terenuri.

Politici de zonare si folosire a terenului

Terenul este incadrat, conform PUG Alexandru cel Bun, in UTR 4, zona de locuinte si functiuni complementare.

Folosinta actuala teren = teren curti constructii si arabil.

Arealele sensibile

Nu este cazul.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare

Nu este cazul.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată (cai de acces, utilități etc.) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri în construcție sau finalizate în zona, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

Se poate crea disconfort datorită lucrărilor de construcție, săpăturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrărilor de construire, dar acestea au un caracter izolat și frecvență redusă.

Natura impactului este directă și pe termen scurt și mediu asupra terenului studiat și minimă asupra vecinătăților. Lucrările în cauză vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea actuală a terenului (teren viran liber de construcții sau plantații).

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);

Impactul va avea caracter local izolat (în limitele amplasamentului studiat)

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, construcția în cauză fiind de mărime medie și complexitate redusă, nefiind necesare tehnica și echipamente complexe de execuție și funcționare.

- probabilitatea impactului;

Probabilitatea impactului este redusă

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 12 de luni de la data începerii construcțiilor, și va avea un caracter temporar, pe durata execuției lucrării. Terenul se va aduce la starea inițială după terminarea lucrărilor.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Se vor lua măsurile necesare de protecție și control a lucrărilor de construcție astfel încât să se asigure protecția mediului înconjurător conform legislației în vigoare.

- natura transfrontieră a impactului.

Nu este cazul.

IV. SURSE DE POLUANȚI ȘI INSTALAȚII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA ȘI DISPERSIA POLUANȚILOR ÎN MEDIU**1. Protecția calității apelor**

In faza de execuție Pentru execuția investiției se va folosi apă din rețeaua zonala prin bransament local. Din procesul de construire nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel ca se estimează un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apă.

In faza de funcționare Nu se folosește apă în procese tehnologice.

Apă menajeră va fi evacuată în fosa septică vidanjabilă, tricompartimentată. Impactul funcțiunii de cazare, prezentate în cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafață și a panzei freatice din

zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

2. Protectia aerului

In faza de executie

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei **OMS 1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructie fiind simplu (structura lemn), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

In faza de functionare

Data fiind functiunea de cazare in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor .

In faza de executie

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona cu caracter de cazare sezonier si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125 – 2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie - Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare - Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

In faza de executie

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit , va functiona impreuna cu acestea, ne existand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament .

In faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si restiri metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura nordica a constructiei la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuată va fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (în condițiile asigurării golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferiteiate pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase. In faza de executie

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de functionare

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu este cazul

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.):

- Nu este cazul

VII. LUCRARI NECESRE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- - amplasarea unei baraci pentru vestiar muncitori
 - - 1 buc. wc ecologic.
 - - la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
 - - la varf de activitate vor fi in santier 5 muncitori.
 - - perioada de desfasurare a activitatii va fi de 24 luni de la inceperea lucrarilor.
 - - programul de lucru va fi de 8 ore zilnic – in timpul betonarilor 8 ore dar nu mai tarziu de ora 18.
 - - toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
 - - va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extintoare.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI /SAU LA INCETAREA ACTIVITATII .

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si de organizarea, de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

IX. ANEXE – piese desenate

- Certificat de urbanism
- Plan de situatie si incadrare in zona

Intocmit,

Arh. Marcela Hanganu