**ANEXA Nr. 5E: CONTINUTUL-CADRU AL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

PROIECT NR. 1903

**I.Denumirea proiectului:**

**Construire CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta cu regim de inaltime S+P+5ER+6ER si CORP C2 cu functiunea de parcare subterana subsol, piscina exterioara, loc de joaca pentru copii, imprejmuire teren, platforme de parcare supraterane si amenajare peisagistica**

**II.Titular:**

**- numele;**

**S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L. cu adresa :** Strada Prelungirea D13 nr. 6A, Corp C1, zona Administrativa-Receptie, parter, Oras Navodari, Jud. Constanta - J13/2310/22.09.2016**.**, reprezentata de administrator Adrian Zelca.

**- adresa poştală;**

Strada Prelungirea D13 nr. 6A, Corp C1, zona Administrativa-Receptie, parter, Oras Navodari, Jud. Constanta

**- numărul de telefon, de fax şi adresa de e-mail, adresa paginii de internet;**

0730 070 020, [adizelca@gmail.com](mailto:adizelca@gmail.com)

**- numele persoanelor de contact:**

Daniela Costea: 0743 283446

**-- director/manager/administrator;**

Architect

**-- responsabil pentru protecţia mediului.**

III.Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a)un rezumat al proiectului;

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari. Terenul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L., conform actelor atasate la documentatie.

Imobilul nu se afla in aria de protectia a unui monument si nici nu sunt interdictii temporare sau definitive de construire. Pe teren se va construi un corp CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta cu regim de inaltime S+P+5ER+6ER si CORP C2 cu functiunea de parcare subterana subsol, piscina exterioara, loc de joaca pentru copii, imprejmuire teren, platforme de parcare supraterane si amenajare peisagistica

**REGIMUL JURIDIC**

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari TRUP C, UTR Zona 2 si Zona 3. Imobilul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L., dobandit prin act de alipire 1752/9.09.2019.

Servituti: Fara servituti notate in documentatiile urbanistice

Monumente istorice/ale naturii/zone de protectie: Nu este cazul

**REGIMUL ECONOMIC**

Folosirea actuala a terenului: Liber de constructii

Zona de impozitare: Conform HCL 412/22.12.2016 Terenul face parte din zona A de impozitare.

Destinatia terenului, stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate:

Conform PUZ HCL 209/24.08.2018; functiuni de servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gross, pensiuni, agentii de turism, sport, recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager/ loc de joaca pentru copii.

**Utilitati admise conditionat:** este permisa conversia locuintelor intabulate si cadastrate in alte functiuni cu conditia respectarii legislatiei in vigoare, atat pe ansamblul subzonei, cat si pe fiecare operatiune urbanística – de exemplu cea de reabilitare. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica decat cea prevazuta in legislatia in vigoare. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni: 1. Functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei; 2. Functiunea existente sau nou propusa sa un stanjeneasca vecinatatile, sau in caz contrar proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricarei surse potentiale de incomodare sau poluare. Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

**Utilizari interzise:** Se interzic urmatoarele utilizari: orice functiuni incompatibile cu statul zonei, activitati productive poluante, cresterea animalelor.

**Vecinatati**

N  Strada De 158/5/67

S  Strada D10

V  Nr Cadastral 118 299 si Nr Cadastral 115652

E  Alee de acces- Strada

**REGIMUL TEHNIC**

Procentul de ocupare al terenului (POT) zona 2 : - existent : - 0%

- propus : - 40 %

Coeficientul de utilizare a terenului: (CUT) zona 2 : - existent: - 0

- max admis : - 2.5

S+P+4E-5E retras – H maxim cornisa = 20 m

Procentul de ocupare al terenului (POT) zona 3 : - existent : - 0%

- propus : - 40 %

Coeficientul de utilizare a terenului: (CUT) zona 3 : - existent: - 0

- max admis : - 3

S+P+4E-6E retras – H maxim cornisa = 23m

Suprafata de teren S= 3570 mp

Zona dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, en eléctrica, gaze naturale, dar racordarea viitoarelor constructii se va face prin extinderea sau redimensionarea celor existente pe cheltuiala dezvoltatorului.

**SITUATIA EXISTENTA:**

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari. Terenul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L. si este liber pentru constructii, conform actelor atasate la documentatie. Suprafata de teren S= 3570 mp

**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

Suprafata terenului este de **3570 mp** conform actelor de proprietate.

|  |  |
| --- | --- |
| **P.O.T.(%) existent** | **C.U.T. existent** |
| **0%** | **0** |

**SITUATIA PROPUSA:**

Prin proiect se propune construirea unui CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta cu regim de inaltime S+P+5ER+6ER si CORP C2 cu functiunea de parcare subterana subsol, piscina exterioara, loc de joaca pentru copii, imprejmuire teren, platforme de parcare supraterane si amenajare peisagistica, la standarde ridicate cerintelor de astazi in materie de functiuni, dotari si finisaje.

Accesurile in cladire vor fi:

* Acces principal pietonal din strada D10;
* Acces auto in subsolul cladirii din strada X(Alee acces);
* Acces parcare supraterana din strada D7;

**RETRAGERI:**

N  Strada De 158/5/67 – 5.01 m de de la limita de proprietate

S  Strada D10 – 14.93 m de la limita de proprietate

V  Proprietate privata  5.00 m de la limita de proprietate

E  Alee de acces  5.63 m de la limita de proprietate

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

Suprafata terenului este de **3570 mp** conform actelor de proprietate.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Suprafata** | | **Procent de ocupare** | |
| **Suprafata construita max** | **1406 mp** | | **40%** | |
| **Suprafata desf. Supraterana**  **Suprafata desf. Subterana**  **Spatiu verde (inclusiv jardiniere)** | **10542,25 mp**  **2121,31 mp**  **1071 mp** | | 30% | |
| **P.O.T.(%) propus** | | **C.U.T. propus** | |
| **40%** | | **2.96** | |

**BILANT SUPRAFETE:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **mp** | **procent** |
| **Teren** | **3570** | **100%** |
| **S. propusa** | **1406** | **40%** |
| **Scari si rampe** | **180.0** | **5.00%** |
| **Spatii verzi (inclusiv jardiniere)** | **1071.00** | **30%** |
| **Drumuri carosabile** | **50** | **2%** |
| **Alei pietonale** | **50** | **2%** |
| **Platforme parcari** | **650** | **18%** |
| **Piscina si Loc de joaca** | **163** | **0.05%** |

**REGIM DE INALTIME**

|  |  |
| --- | --- |
| Subsol+ Parter + 4 Etaje +5 retras  Subsol+ Parter + 5 Etaje +6 retras | Hcornisa max= 20.00 m de la CTA  Hcornisa max= 23.00 m de la CTA |

Constructia nou rezultata va avea un regim de inaltime de S+P+5ER+6ER.

Cota ± 0.00 reprezinta cota pardoselii finite la parter. Fata de cota trotuarului, ea se gaseste la **+1.30 m**. Volumetria propusa va fi una care sa se inscrie in silueta zonei, iar finisajele exterioare vor da un plus de calitate si eleganta imaginii. Acoperisul va fi de tip terasa. O parte din terasa va fi terasa verde cu strat vegetal si amenajata cu gazon.

În conformitate cu Codul de proiectare seismică P100/2013, zona se caracterizează prin valorile de referinţă: ag=0,20g - acceleraţia de vârf pentru proiectare a terenului pentru IMR=225ani; TC=0,7sec - perioada de control (colţ) a spectrului de răspuns şi, în funcţie de aceasta, valorile perioadelor de control (colţ) TB=0,14sec şi TD=3sec*.*

*-* Conform Legii 10/95 (republicată 2015) a calităţii în construcţii şi H.G nr.766 din 21.11.1997 (M.Of., nr.352 din 10.12.1997, Partea I) pentru aprobarea Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor (actualizată prin H.G. nr.1231/2008 (M.Of. nr.691 din 10.10.2008), Cap. II - Categorii de importanţă, construcţia se încadrează în categoria „C” de importanță, clasa a III-a de importanță - construcții de importanță normală.

- Conform P100/2013, clasa de importanță și de expunere la cutremur a construcţiei este Clasa a III-a pentru care factorul de importanță seismică γIe=1,0 - Clădiri de tip curent.

In conformitate cu Normativ P 118/1 - 2013 privind securitatea la incendiu a construcţiilor Partea I – Construcţii … (clădirile se încadreaza în categoria de pericol de incendiu „C”, gradul II de rezistenta la foc si risc mic de incendiu)

.**Zona seismica**: B;

**Clasa de importanta a cladirii nou rezultate** – III

**Categoria de importanta**: C

**Grad de rezistenta la foc**: II

**SOLUTIA FUNCTIONALA**

Din punct de vedere functional, constructia propusa va acomoda urmatoarele functiuni impartite dupa cum urmeaza:

**La Subsol: - 70 locuri de parcare, adapost APC si spatii tehnice**

**La Parter: - avem un spatiu comercial si 17 de apartamente**

**La Etajele: 1 - 4 – cate 26 apartamente, spatiu tehnic**

**La Etajul 5 avem: – 24 apartamente**

**La etajul 6 avem: - 19 apartamente**

**In total : 164 apartamente**

**Accesul auto in subsol se va face in sistem semaforizat.**

**In total sunt 96 locuri de parcare**

**CAPACITATEA MAXIMA A LOCUINTELOR DE VACANTA: 275LOCURI**

**CAPACITATE SPATIU COMERCIAL: 50 LOCURI**

**CAPACITATE TERASA SEZONIERA SPATIU COMERCIAL: 40 LOCURI**

**PARCARI**

Se vor asigura locuri de parcare, marcate pe planuri de situatie, conform HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, iar necesarul de locuri de parcare va fi calculat astfel:

* 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa de maxim 100 mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata intre 150-200 mp si 3 locuri de parcare pentru apartamentele mai mari de 200 mp;
* 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila pentru spatii comerciale

Numar de apartamente cu suprafata pana in 100 mp: **164 apartamente**

Numar de apartamente cu suprafata peste 100 mp: **0 apartamente**

* In subsol se **propun 70 locuri** de parcare cu acces prin rampa auto.
* **Pe sol la cota strazilor adiacente se propun 26 locuri de parcare obisnuite.**

TOTAL LOCURI DE PARCARE **PROPUSE: 96 locuri**

NUMAR TOTAL PARCARI **NECESARE: 94 locuri**

Structura sistemului rutier si pietonal – va fi alcatuita din pavele din beton autoblocante, pe strat de nisip si pietris stabilizat.

Pentru continuitatea trotuarului, accesul se va realiza prin intermediul unei borduri coborate.

Relatia circulatiei din incinta cu drumul de acces se reglementeaza prin intermediul indicatorului “Stop” . Accesul catre subsol se face din strada Alee (strada X), iar un alt acces catre parcari supraterane, va fi din strada D7.

**b)justificarea necesităţii proiectului;**

Constructia cu functiunea de locuinte de vacanta aduce plus valoare zonei, dezvolta din punct de vedere estetic si economic zona Mamaia Nord.

**c)valoarea investiţiei;**

……………………………………………..

**d)perioada de implementare propusă;**

conform Autorizatiei de Constructie

**e)planşe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafaţă de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situaţie şi**

**amplasamente);**

Aceste planuri se afla si pe DVD, in format electronic, dar si in partea de documentatie depusa.

**f)o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale**

**proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcţie şi altele).**

**Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:**

**- profilul şi capacităţile de producţie;**

**- descrierea instalaţiei şi a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);**

**- descrierea proceselor de producţie ale proiectului propus, în funcţie de specificul investiţiei, produse şi subproduse obţinute, mărimea, capacitatea;**

**- materiile prime, energia şi combustibilii utilizaţi, cu modul de asigurare a**

**acestora;**

**- racordarea la reţelele utilitare existente în zonă;**

**- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuţia**

**investiţiei;**

**- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;**

**- resursele naturale folosite în construcţie şi funcţionare;**

**- metode folosite în construcţie/demolare;**

**- planul de execuţie, cuprinzând faza de construcţie, punerea în funcţiune,**

**exploatare, refacere şi folosire ulterioară;**

**- relaţia cu alte proiecte existente sau planificate;**

**- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**

**- alte activităţi care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creşterea numărului de locuinţe, eliminarea apelor uzate şi a deşeurilor);**

**- alte autorizaţii cerute pentru proiect.**

**UTILITATI**

Cladirea va fi bransata la reteaua de gaze naturale, la reteaua de electricitate, la reteaua canalizare si apa potabila a orasului Navodari.

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin microcentrala termica proprie pe gaz cu tiraj fortat.

Deversarea apelor uzate se va face la reteaua publica de canalizare existenta in zona.

LA BUCATARIE, TOTUL VA FI ELECTRIC, IAR RACORDUL LA ELECTRICITATE VA FI CEL ANTERIOR.

Alimentarea cu apă rece se va face din reţeaua stradală prin intermediul căminului apometric (CA care este echipat cu robinet de inchidere, golire, filtru si apometru) printr-un racord din ţeavă PEHD 110.

Evacuare apelor uzate se va realiza printr-un cămin de canalizare (CV), care va fi racordat la colectorul stradal.

Pentru energie termica propunem pompa de caldura cu sursa de caldura aer.

**SISTEMUL CONSTRUCTIV, FINISAJE SI INSTALATII**

**SISTEM CONSTRUCTIV**

▪ structura se va realiza din beton armat, cu plansee de tip dala groasa sau cadre din beton armat, conform proiectului de rezistenta.

▪ zidaria de inchidere a apartamentelor va fi executata din caramida cu goluri verticale 30% sau caramida tip BCA cu grad ridicat de termoizolare.

▪ compartimentarea apartamentelor se va face cu panouri de gipscarton pe structura metalica sau blocuri tip BCA cu mortar de ciment.

▪ zidurile vor fi termoizolate cu termosistem (g = 10 cm: polistiren expandat clasa B s2,d0, armare / egalizare, plasa fibra sticla, grund, strat final tencuiala) si protejati cu o fasie orizontala continua de 0.30 m inaltime din vata minerala A1, A2, s1,d0 la fiecare 2 etaje, in dreptul planseelor.

▪ scarile de acces vor fi din beton armat;

▪ acoperisul va fi tip terasa, termoizolat si hidroizolat corespunzator conform tehnologiilor si standardelor in domeniu.

**FINISAJE EXTERIOARE**

▪ peretii exteriori expusi transferului termic vor fi placati cu placi termoizolante din polistiren expandat cu o grosime de 10 cm (de tip termosistem pentru fatade clasa B s2,d0) protejati cu o fasie orizontala continua de 0.30 m inaltime din vata minerala A1, A2, s1,d0 la fiecare 2 etaje, in dreptul planseelor si sub streasina.

▪ finisajul exterior va fi tencuiala decorativa de culoare alba si nuante de albastru-verde pe anumite zone, conform proiectului.

▪ ferestrele si usile exterioare vor fi din tamplarie din aluminiu sau PVC in nuante de alb/ gri inchis / negru cu bariera termica si geam dublu termoizolant transparent.

**FINISAJE INTERIOARE**

▪ peretii vor primi atat tencuieli decorative cat si tapet.

▪ peretii si pardoselile din mediile umede vor fi placati cu placi ceramice antiderapante.

▪ pardoselile celelalte vor primi parchet.

**LUCRARI EXTERIOARE**

Imobilul este prevazut cu un acces auto si pietonal din strazile D10, Alee Acces si Strada D7.

Aleile pietonale din interiorul propietatii vor fi placate cu piatra naturala.

Parcarile vor fi amplasate atat pe sit cat si in subsol, accesul facandu-se printr-o rampa.

Scurgerea apelor pluviale se va face prin preluarea acestora de catre sistemul de canalizare publica.

Pe tot timpul executiei lucrarilor se vor respecta prevederile priviind protectia si igiena muncii din normativele in vigoare.

**INSTALATII**

***Instalatii sanitare si canalizare***

Alimentarea cu apă rece se va face din reţeaua stradală prin intermediul căminului apometric (CA care este echipat cu robinet de inchidere, golire, filtru si apometru) printr-un racord din ţeavă PEHD 110.

Deoarece presiunea de serviciu este insuficienta pentru functionarea normala a tuturor punctelor de consum se va folosi o instalatie de hidrofor.

Apa caldă menajeră se va prepara cu ajutorul centralelor murale şi va fi distribuită la consumatori prin conducte din ţeavă de polietilena reticulata tip Rehau, montate în paralel cu conductele de apă rece.

Scurgerea apelor menajere se va face gravitational prin tuburi şi piese din polipropilena -sistem fonoabsorbant montate în sapa pardoselii, aparent in plafonul fals, ingropat in zidarie, aparent in ghene. Nu se admite racordarea oricarui obiect sanitar la canalizare fara un sifon intermediar cu garda hirdaulica. Schimbarile de directie vor fi realizate numai prin coturi la 45º.

Racordul exterior se va face în canal de protecţie, până la căminul de canalizare (CV), care va fi racordat la colectorul stradal.

Având in vedere caracteristicile cladirii, STAS 1478/1990, normativul I.9-2015, P.118/2-2013, NP127/2009 cladirea necesita instalatii interioare de stingere a incendiilor: hidranti interiori si exteriori ce vor fi amplasati la subsol, precum si coloana uscata pentru fiecare casa de scara in parte.

***Instalatii termice si de climatizare***

Solutia de incalzire aleasa este una cu distributie bitubulara-inferioara, cu circulatie prin pompare. Incalzirea agentului termic pentru fiecare locuinta se va face cu o centrala termica murala in condensatie, avand puterea de 24 kw, amplasata in bucatarie. Incalzirea spatiului comercial se va face tot cu o centrala cu puterea de 24 kw, montata in spatiul comercial. Apa calda menajera se va prepara instant de catre centrala.

Centrala termica murala este in condensatie cu functionare pe combustibil gazos (gaz metan) si va asigura energia termica pentru incalzire si prepararea apei calde menajere .

Incalzirea locuintelor se va face cu ajutorul corpurilor statice vertical din aluminiu iar in bai se vor monta portprosoape. Acestea au fost dimensionate pentru o temperatura de tur de 80º C si o temperatura de retur de 60 ºC. Distributia agentului termic in interior se va face cu distribuitoare/colectoare. Teava folosita pentru alimentarea caloriferelor va fi pozata prin sapa si va fi din polietilena reticulata de tip A montata in tub de protectie.

Centrala termica are camera de ardere etansa si cu tiraj fortat. Admisia si evacuarea gazelor arse de la centrala termica murala , se face printr-un cos de fum cu diametrul de 60/100 mm , tip ”ventuza”, montat in peretele exterior al cladirii.

Pentru crearea unui climat de confort in perioada de vara se va monta aparat de aer conditionat tip split cu inverter.

***Instalatii electrice***

Alimentarea cu energie electrica impreuna cu grupul de masura se vor rezolva de catre S.C. ENEL prin cererea de aviz de racordare ce va fi solicitat de catre beneficiar.

Obiectivul se va alimenta cu energie electrica in regim trifazat de 380V/50Hz de la reteaua din zona prin intermediul cutiei de distributie montata la exterior. De la acesta cutie de distributie se vor racorda firidele de contorizare si bransament corespunzatoare fiecarei scari, firide care preiau tablourile electrice de apartament tablourile de utilitati comune TUC si spatiul comercial de la parter.

Pentru consumatorii cu rol de securitate la incendiu TGV se va alege un grup electrogen insonorizat de 33 KVA 3X380/220- 50Hz cu pornire automata si tablou electric (complet echipat) cu instalatie de AAR, amplasat la exterior.

Priza de pamant este naturala realizata din conductor pe contur inglobat in fundatia cladirii (priza de fundatie).

Instalatia de paratrasnet este formata din paratrasnet cu dispozitiv de amorsare (PDA) PREVECTRON avand raza de protectie de 60m.

Circuitele de iluminat si prize din apartamente se vor realiza din conductoare de cupru de tip FY si vor fi protejate in tuburi de protectie de PVC, tip IPY montate ingropat in tencuiala. Pe holuri circuitele de iluminat se vor realiza cu cablu de cupru ignifug tip CYYF, montat aparent pe pat de cable.

Circuitele electrice din spatiile de la subsol se vor realiza din cablu de cupru ignifug CYYF montat pe pat de cable, coborarile la fiecare intrerupator si priza vor fi protejate in tub de protectie.

Fiecare apartament va fi prevazut cu tablou electric de distributie monofazat. care va fi racordat la firida de distributie corespunzatoare.

Cladirea va fi dotata cu urmatoarele tipuri de iluminat de siguranta :

- **iluminat de siguranta pentru continuarea lucrului**;

- **iluminat de securitate pentru evacuare**;

- **iluminat de securitate pentru marcarea hidrantilor de incendiu interiori**;

- **iluminat de securitate impotriva panicii**.

Serviciile de internet, telefonie si televiziune se vor realiza cu fibra otica tip FTTH .

Pe timpul desfasurarii lucrarilor de constructii-montaj se vor respecta prevederile republicane privind protectia muncii precum si cele PSI.

**IV.Descrierea lucrărilor de demolare necesare:**

**- planul de execuţie a lucrărilor de demolare, de refacere şi folosire ulterioară a**

**terenului;**

**- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;**

**- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;**

**- metode folosite în demolare;**

**- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**

**- alte activităţi care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea**

**deşeurilor).**

In cazul acestui proiect nu apelam la solutii de demolare.

**V.Descrierea amplasării proiectului:**

**- distanţa faţă de graniţe pentru proiectele care cad sub incidenţa Convenţiei**

**privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră,**

**adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu**

**completările ulterioare;**

**- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei**

**monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii şi**

**cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, şi Repertoriului arheologic**

**naţional prevăzut de Ordonanţa Guvernului nr. 43/2000 privind protecţia**

**patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes**

**naţional, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;**

**- hărţi, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informaţii privind**

**caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât şi artificiale, şi alte informaţii privind:**

**-- folosinţele actuale şi planificate ale terenului atât pe amplasament, cât şi pe zone adiacente acestuia;**

**-- politici de zonare şi de folosire a terenului;**

**-- arealele sensibile;**

**- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referinţă geografică, în sistem de proiecţie naţională Stereo 1970;**

**- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare**.

Prin proiect se propune construirea unui CORP C1 cu functiunea locuinte de vacanta cu regim de inaltime S+P+5ER+6ER si CORP C2 cu functiunea de parcare subterana subsol, piscina exterioara, loc de joaca pentru copii, imprejmuire teren, platforme de parcare supraterane si amenajare peisagistica, la standarde ridicate cerintelor de astazi in materie de functiuni, dotari si finisaje.

Accesurile in cladire vor fi:

* Acces principal pietonal din strada D10;
* Acces auto in subsolul cladirii din strada X(Alee acces);
* Acces parcare supraterana din strada D7;

**REGIMUL JURIDIC**

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari TRUP C, UTR Zona 2 si Zona 3. Imobilul este in proprietatea S.C. ALEZZI BEACH RESORT S.R.L., dobandit prin act de alipire 1752/9.09.2019.

Servituti: Fara servituti notate in documentatiile urbanistice

Monumente istorice/ale naturii/zone de protectie: Nu este cazul

**REGIMUL ECONOMIC**

Folosirea actuala a terenului: Liber de constructii

Zona de impozitare: Conform HCL 412/22.12.2016 Terenul face parte din zona A de impozitare.

Destinatia terenului, stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate:

Conform PUZ HCL 209/24.08.2018; functiuni de servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gross, pensiuni, agentii de turism, sport, recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager/ loc de joaca pentru copii.

**Utilitati admise conditionat:** este permisa conversia locuintelor intabulate si cadastrate in alte functiuni cu conditia respectarii legislatiei in vigoare, atat pe ansamblul subzonei, cat si pe fiecare operatiune urbanística – de exemplu cea de reabilitare. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica decat cea prevazuta in legislatia in vigoare. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni: 1. Functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei; 2. Functiunea existente sau nou propusa sa un stanjeneasca vecinatatile, sau in caz contrar proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricarei surse potentiale de incomodare sau poluare. Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

**Utilizari interzise:** Se interzic urmatoarele utilizari: orice functiuni incompatibile cu statul zonei, activitati productive poluante, cresterea animalelor.

**Vecinatati**

N  Strada De 158/5/67

S  Strada D10

V  Nr Cadastral 118 299 si Nr Cadastral 115652

E  Alee de acces- Strada

**VI.Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale**

**proiectului, în limita informaţiilor disponibile:**

**(A)Surse de poluanţi şi instalaţii pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia**

**poluanţilor în mediu:**

**a)protecţia calităţii apelor:**

**- sursele de poluanţi pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;**

**- staţiile şi instalaţiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;**

Nu este cazul. Alimentarea cu apa se va face din reteaua de ape a orasului Navodari.

**b)protecţia aerului:**

**- sursele de poluanţi pentru aer, poluanţi, inclusiv surse de mirosuri;**

**- instalaţiile pentru reţinerea şi dispersia poluanţilor în atmosferă;**

Nu este cazul. Calitatea aerului nu va fi afectata.

Nu sunt prevazute prin proiect instalatii pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera.

**c)protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor:**

**- sursele de zgomot şi de vibraţii;**

**- amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor;**

Pentru faza de executie, zgomotul nu va influenta negativ zona.

Pentru faza de executie a proiectului se vor lua urmatoarele masuri de diminuare a zgomotului:

- respectarea duratei de executie a proiectului si a orarului de lucru specificat in organizarea de santier, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitat la aceasta perioada

- se va impune un program de lucru pentru lucrarile de executie si circulatia vehiculelor de transport, astfel incat sa fie respectate cu strictete perioadele de odihna din zona.

**d)protecţia împotriva radiaţiilor:**

**- sursele de radiaţii;**

**- amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva radiaţiilor;**

Nu este cazul

**e)protecţia solului şi a subsolului:**

**- sursele de poluanţi pentru sol, subsol, ape freatice şi de adâncime;**

**- lucrările şi dotările pentru protecţia solului şi a subsolului;**

Nu este cazul. Calitatea solului si a subsolului nu va fi afectata.

Pentru faza de executie se vor impune masuri in scopul asigurarii protectiei solului:

- se va interzice stationarea utilajelor, depozitarea de materiale etc

- asigurarea integritatii platformelor si a drumurilor de acces pe toata durata executiei proiectului

- zonele libere de constructii vor fi ecologizate si readuse la starea initiala, la finalizarea lucrarilor

**f)protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice:**

**- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;**

**- lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii**

**şi ariilor protejate;**

Realizarea proiectului nu afecteaza arii naturale protejate, biodiversitatea si monumentele naturii.

**g)protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public:**

**- identificarea obiectivelor de interes public, distanţa faţă de aşezările umane,**

**respectiv faţă de monumente istorice şi de arhitectură, alte zone asupra cărora**

**există instituit un regim de restricţie, zone de interes tradiţional şi altele;**

**- lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia aşezărilor umane şi a obiectivelor**

**protejate şi/sau de interes public;**

Nu este cazul. Nu se impun masuri speciale pentru protectia asezarilor umane.

**h)prevenirea şi gestionarea deşeurilor generate pe amplasament în timpul**

**realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:**

**- lista deşeurilor (clasificate şi codificate în conformitate cu prevederile legislaţiei**

**europene şi naţionale privind deşeurile), cantităţi de deşeuri generate;**

**- programul de prevenire şi reducere a cantităţilor de deşeuri generate;**

**- planul de gestionare a deşeurilor;**

Anexat se poate gasi planul de **organizare a santierului** cu amplasarea locurilor unde se varsa deseurile.

In timpul santierului se vor amplasa plase de protectie pentru constructii ce vor acoperi schelele si astfel se va impiedica dispersia prafului in atmosfera. Depozitarea deseurilor se va face in interiorul proprietatii.

Pentru faza de executie, deseurile de materiale de constructii vor fi colectate selectiv, in bene special destinate si stocate temporar pe amplasament in vederea predarii operatorilor autorizati pentru valorificare/ eliminare.

Evacuarea deseurilor de pe amplasament se va realiza in baza contractului incheiat cu operatorul de salubrizare.

**TIPURI DE DESEURI :**

* Moloz
* Diverse obiecte din metal (cuie, sarme, fier beton, etc)
* Lemnele de la cofraje
* Ambalaje sortate pe categorii

CANTITATE TOTALA DESEURI APROXIMATIV 3 mc PE ZI.

Vor fi depozitate pe o platforma temporara, special amenajata asa cum e propus in planul de organizare de santier sau in containere metalice puse la dispozitie de firmele de salubritate si evacuate periodic.

Se vor evacua periodic cu firma de Salubritate care activeaza in zona de investitie.

**i)gospodărirea substanţelor şi preparatelor chimice periculoase:**

**- substanţele şi preparatele chimice periculoase utilizate şi/sau produse;**

**- modul de gospodărire a substanţelor şi preparatelor chimice periculoase şi**

**asigurarea condiţiilor de protecţie a factorilor de mediu şi a sănătăţii populaţiei.**

Pentru executarea lucrarilor de construire, precum si in faza de functionare a activitatii, nu se utilizeaza substante si preparate chimice periculoase.

**(B)Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei şi a**

**biodiversităţii.**

**VII.Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:**

**- impactul asupra populaţiei, sănătăţii umane, biodiversităţii (acordând o atenţie**

**specială speciilor şi habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei şi a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosinţelor, bunurilor materiale, calităţii şi regimului cantitativ al apei, calităţii aerului, climei (de exemplu, natura şi amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor şi vibraţiilor, peisajului şi mediului vizual, patrimoniului istoric şi cultural şi asupra interacţiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu şi lung, permanent şi temporar, pozitiv şi negativ);**

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

**- magnitudinea şi complexitatea impactului;**

**- probabilitatea impactului;**

**- durata, frecvenţa şi reversibilitatea impactului;**

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

**mediului;**

**- natura transfrontalieră a impactului.**

Se apreciaza ca impactul asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului, climei, zgomotului si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente este direct si pe termen scurt, pe perioada executarii lucrarilor de construire. Limitarea impactului se poate realiza prin respectarea normativelor in vigoare privind organizarea de santier, realizarea lucrarilor de refacere a amplasamentului la finalizarea executiei lucrarilor, o buna gestionare a deseurilor de materiale de constructii – stocare temporara pe amplasament in bene desemnate si ulterior valorificarea/ eliminarea acestora prin operatori autorizati.

**VIII.Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări şi măsuri prevăzute pentru**

**controlul emisiilor de poluanţi în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerinţele**

**privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici**

**disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu**

**influenţeze negativ calitatea aerului în zonă**.

o Respectarea prevederilor legislatiei nationale in vigoare privind gestionarea deseurilor generate in faza de construire;

o Respectarea duratei de executie a proiectului, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitata la aceasta perioada;

o Se vor lua masuri de prevenire a degradarii zonelor invecinate amplasamentului si a vegetatiei existente prin stationarea utilajelor, efectuarea de reparatii ale acestora, depozitarea de materiale;

**IX.Legătura cu alte acte normative şi/sau**

**planuri/programe/strategii/documente de planificare:**

**(A)Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naţionale care transpun legislaţia Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European şi a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea şi controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European şi a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanţe periculoase, de modificare şi ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător şi un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deşeurile şi de abrogare a anumitor directive, şi altele).**

**(B)Se va menţiona planul/programul/strategia/documentul de**

**programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.**

Nu este cazul.

**X.Lucrări necesare organizării de şantier:**

**- descrierea lucrărilor necesare organizării de şantier;**

**- localizarea organizării de şantier;**

**- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de şantier;**

**- surse de poluanţi şi instalaţii pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia poluanţilor**

**în mediu în timpul organizării de şantier;**

**- dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu.**

Anexat la documentatie este si planul de organizare de santier.

Lucrarile de construire prevazute se vor realiza in mod obligatoriu cu firme specializate si cu personal calificat pentru astfel de lucrari. In timpul executiei, beneficiarul si executantul vor lua toate masurile pentru respectarea normelor de protectia muncii in vigoare.

Lucrarile de executie nu vor afecta domeniul public pe perioada santierului.

Pe durata lucrarilor de construire se vor respecta urmatoarele:

Legea nr. 90/1996 privind protectia muncii

Norme generale de protectia muncii

Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993, privind protectia si igiena muncii in constructii

Ord. MMPS 235/1995, privind normele specifice de securitatea muncii la inaltime

Ord. MMPS 255/1995, normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie

Individuala;

Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - normativ C300 – 1994,

Alte acte normative in vigoare in domeniu la data executarii propriu-zise a lucrarilor.

**XI.Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiţiei, în caz de**

**accidente şi/sau la încetarea activităţii, în măsura în care aceste informaţii sunt**

**disponibile:**

**- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiţiei, în caz de accidente şi/sau la încetarea activităţii;**

**- aspecte referitoare la prevenirea şi modul de răspuns pentru cazuri de poluări**

**accidentale;**

**- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalaţiei;**

**- modalităţi de refacere a stării iniţiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a**

**terenului.**

Zonele libere de constructii vor fi ecologizate si readuse la starea initiala, la finalizarea lucrarilor de investitie.

Cerintele de refacere si protectie a mediului presupun realizarea constructiei astfel incat pe toata durata de viata (executie, exploatare, postutilizare) sa nu afecteze echilibrul ecologic, sa nu dauneze sanatatii, confortului si linistii oamenilor.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 privind protectia mediului si Legea 107/1996 a apelor.

Utilizarea terenului si functiunile propuse nu vor fi de natura poluanta pentru zona si nu va impiedica sub nici o forma buna functionare a cladirii sau a vecinatatilor.

Nu se vor desfasura activitati cu specific de emisie de noxe in mediul inconjurator.

Deseurile menajere vor fi evacuate in baza unui contract incheiat cu un prestator de servicii de salubritate, care nu va permite imprastierea lor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri.

**XII.Anexe - piese desenate:**

**1.planul de încadrare în zonă a obiectivului şi planul de situaţie, cu modul de**

**planificare a utilizării suprafeţelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte**

**structuri, materiale de construcţie şi altele); planşe reprezentând limitele**

**amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafaţă de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situaţie şi amplasamente);**

**2.schemele-flux pentru procesul tehnologic şi fazele activităţii, cu instalaţiile de**

**depoluare;**

**3.schema-flux a gestionării deşeurilor;**

**4.alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecţia mediului.**

Toate piesele cerute se afla atasate documentatiei de completare la Mediu.

**XIII.Pentru proiectele care intră sub incidenţa prevederilor art. 28 din**

**Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale**

**protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările şi completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:**

**a)descrierea succintă a proiectului şi distanţa faţă de aria naturală protejată de**

**interes comunitar, precum şi coordonatele geografice (Stereo 70) ale**

**amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de**

**vector în format digital cu referinţă geografică, în sistem de proiecţie naţională**

**Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conţinând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecţie naţională Stereo 1970;**

Coordonatele se afla atasate la dosar, iar distantele se regasesc pe planul de situatie al proiectului

Constructia nou rezultata va avea un regim de inaltime de S+P+5ER+6ER si CORP C2 cu functiunea de parcare subterana subsol, piscina exterioara, loc de joaca pentru copii, imprejmuire teren, platforme de parcare supraterane si amenajare peisagistica. Cota terenului amenajat se gaseste la -1.30 m fata de cota ± 0.00, cota parterului. Volumetria propusa va fi una care sa se inscrie in silueta zonei, iar finisajele exterioare vor da un plus de calitate si eleganta imaginii. Acoperisul va fi de tip terasa.

**b)numele şi codul ariei naturale protejate de interes comunitar;**

**c)prezenţa şi efectivele/suprafeţele acoperite de specii şi habitate de interes**

**comunitar în zona proiectului;**

Nu este cazul

**d)se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este**

**necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes**

**comunitar;**

Proiectul nu este necesar pentru managementul conservarii

**e)se va estima impactul potenţial al proiectului asupra speciilor şi habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;**

Asupra speciilor si habitatelor din aria protejata nu va fi un impact potential.

**f)alte informaţii prevăzute în legislaţia în vigoare.**

Nu este cazul

**XIV.Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele,**

**memoriul va fi completat cu următoarele informaţii, preluate din Planurile de**

**management bazinale, actualizate:**

**1.Localizarea proiectului:**

Loc Navodari, Mamaia Nord, Str. D10, nr. 1, Lot 2+ 1/1/1 Lot 1/1/1/1/1/2 + 1/1/1 Lot 1/1/1/1/1/1/1/1/2, Jud. Constanta sau identificat prin numar cadastral/CF 118677

**2.Indicarea stării ecologice/potenţialului ecologic şi starea chimică a corpului de apă de suprafaţă; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă şi starea chimica a corpului de apă.**

Nu este cazul

**3.indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepţiilor aplicate şi a termenelor aferente, după caz.**

Nu este cazul

**XV.Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. ..................................**

**privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului se**

**iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informaţiilor în**

**conformitate cu punctele III-XIV.**

Nu este cazul

Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu prevederile:

Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu prevederile:

▪ Codul Civil;

▪ Legii 50 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile și completările ulterioar (OUG nr.41/2015 publ. M.Of. nr.733/30.09.2015 și OUG nr.100/15.12.2016 publ. M.Of. nr.1052/27.12.2016);

▪ Legii 10 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (republicată 2015 - M.Of. nr. 689/11.09.2015

▪ Legea 265/2006 pentru aprobarea OUG nr.195/2005 privind protecţia mediului (M.Of. nr.586/2006);

▪ Legislație **cu privire la asigurarea gradului de însorire a locuinţelor:Ordinul MLPAT nr. 222/N/27.09.2000**, **Ordinul nr. 1383/24.09.2002**, **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/04.02.2014**

*NOTA:*

*Lucrarile se vor executa in regia proprie a beneficiarului. Beneficiarul va avea intreaga raspundere in ceea ce priveste nerespectarea documentatiei intocmite si a legislatiei in vigoare.*

***Prezenta documentatie serveste doar la obtinerea Autorizatiei de Construire***

***Data:*  Noiembrie 2019 Intocmit :**

*Arh. Daniela Costea*