

Nr.inreg.J36/299/2011
Telefon 0740898752

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE AGROPENSIUNE**

II. Titular S.C. GURA DELTEI S.R.L. reprez. de administrator Netotea Suciu Daniel, Mahmudia, Strada Meseriasilor, nr.15, comuna Mahmudia, jud. Tulcea.

- numele persoanelor de contact: **s.c.CRISTAL CONCEPT DESIGN s.r.l** , arh.Petro Cristina, telefon 0740858752

III. Descrierea proiectului:

Prin tema program se doreste construirea unei agropensiuni P+M, pe un teren situat in intravilanul localitatii Mahmudia, in zona de sud a acesteia, la o distanta de circa 300 m in vest fata de centrul localitatii.

Amplasamentul se afla situat in intravilanul localitatii Mahmudia, si fata de drumul national DJ222C ce leaga Tulcea- Mahmudia se afla la o distanta de 300 m, iar fata de extravilanul loc. Mahmudia este situat la o distanta de aproximativ 1000 m.

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Comunei Mahmudia, terenul se afla in intravilan, str.Meseriasilor, nr.15 in U.T.R.nr.1 - zona pentru locuire.

CONSTRUCTIE PROPUSA:

Parter – suprafata construita 152.00 mp, Suprafata utila = 129.40 mp, inaltime parter= 3.00ml, Spatiile propuse sunt urmatoarele :

- living	s = 73.70 mp
- oficiu bucatarie	s = 20.10 mp
- casa scarii	s = 4.90 mp
- g.s.	s = 2.70 mp
- g.s.	s = 3.20 mp
- depozitare	s = 1.80 mp
- anexa	s = 10.20 mp
- C.T.	s= 8.10 mp
- hol	s = 4.70 mp

Mansarda – suprafata construita =143.00 mp, suprafata utila = 104.70mp, inaltime mansarda =2.90ml . Spatiile propuse sunt urmatoarele :

- camera 1	s = 15.30 mp
- baie	s = 2.60 mp
- camera 2	s = 13.50 mp
- baie	s = 2.80 mp
- camera 3	s = 13.50 mp

- baie	s = 2.80 mp
- camera 4	s = 13.50 mp
- baie	s = 2.80 mp
- camera 5	s = 17.30 mp
- baie	s = 3.10 mp
- hol	s = 15.90 mp
- depozitare	s = 1.60 mp

3.Finisaje

Pentru finisajele exterioare se recomandă var lavabil de culoare crem, iar pentru finisajele interioare se recomandă zugrăveli de var în culori de apă.

De jur împrejurul clădirii se va realiza un trotuar de gardă din beton cu panta de 2% spre exterior pentru evacuarea apelor pluviale.

Streașina va fi prevăzută cu jgheaburi din tablă zincată, pentru colectarea apelor pluviale, care vor fi dirijate spre burlane. Burlanele de scurgere vor fi executate tot din tablă zincată, se vor ancora cu brățări metalice de zidărie și vor fi coborâte până la nivelul trotuarului, de unde apele pluviale vor fi dirijate către rigola străzii.

Indici de plan general

Suprafata teren	= 1255,00 mp
Suprafata teren	= 1108,00 mp
Suprafata construita existenta	= 0.0 mp
Suprafata desfasurata existenta	= 0.0mp

P.O.T. existent = 0.0%
C.U.T. existent = 0.0

Suprafata construita propusa = 152.90 mp
Suprafata desfasurata propusa = 295.90 mp
POT propus = 12.18%
CUT propus = 0.24

Indicii de plan general ce caracterizeaza amplasamentul noului obiectiv au fost determinati in conformitate cu Ordinul MLPAT nr.91/91 , STAS nr.7468, STAS nr.4908/95.

Constructia are functiunea **AGROPENSIUNE**, in regim de inaltime **Parter+M** cu precizarea:

Clasa de importanta a constructiei, conform STAS 10100/0-75 si dupa normativul P100/92 privind calculul seismic este de „IV” normal, avand coeficientul de importanta = 1,0 conform tabelului 5.2.

Categoria de importanta conform HGR nr.766/97 este „C” „normala

Gradul de rezistenta la foc conform normativului P118/99, privind protectia contra incendiilor este „ III” .

1.Sistemul constructiv :

Structura de rezistenta a cladirii propuse va fi de tip mixt: cadre din beton armat la parter (stalpi, grinzi , planseu de beton armat peste parter) , ziduri exterioare cu grosimea de 25 cm si de compartimentare interioara din blocuri de caramida eficienta mansarda va fi construita din caramida si compartimentarile tot din caramida.

Acoperisul va fi de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din olana.

Constructia va respecta cerintele de confort termic ce trebuie asigurate unei cladiri de locuit. Din punct de vedere al economiei de energie si al izolarii termice (cerinta esentiala F) constructia va fi izolata pe exterior prin placarea cu termoizolatie din polistiren expandat cu grosimea de 10 cm.

Fundatia constructiei va fi realizata conform studiului geotehnic respectand cota de inghet si statul de fundare recomandat . Presiunea conventionala de calcul va fi de 140KPA din gruparea fundamentala .fundatiile vor fi realizate din elemente de beton armat sub form a de retea de grinzi pe ambele directii.

Materialele propuse sunt materiale usor de procurat si nu pot ridica probleme de aprovizionare.

Constructia va fi realizata cu acoperis tip sarpanta, cu pante simetrice optimizate pentru preluarea apelor pluviale si a zapezii.

Tamplaria extrioara a constructiei va fi realizata in totalitate din profile PVC, cu geam dublu termoizolant .Tamplaria interioara va fi realizata din lemn.

Finisajele exterioare vor fi tencuiala decorativa culoare alb in campul fatadelor , placaj din piatra naturala pe inaltimea soclului .

Finisajele interioare vor fi adaptate functiunilor : pardoseli din parchet in camerele de cazare , hol acces , pardoseli din placi ceramice in parter in, oficiu bucatarie , grupuri sanitare ; vopsitorii lavabile pentru pereti si tavane , placari cu faianta in bucatarie si camerele conexe.

Utilitati. Constructia va fi racordata la toate instalatiile necesare: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica si energie termica
Alimentarea cu apă si canalizarea se vor realiza de la rețeaua existenta in zona.

Avand in vedere ca rețeaua de canalizare existenta este la o cota superioara canalizarii pensiunii, evacuarea apelor se va face cu ajutorul unei pompe amplasate intr-un camin de canalizare betonat.

Conductele de alimentare cu apă și canalizare se vor monta respectându-se pantele minime. Adâncimea de pozare a conductelor este de 0,90 m (minim adâncimea de îngheț).

Încălzirea se va face cu centrala termică proprie cu combustibil solid iar pe timpul verii se vor folosi panouri solare.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă.

IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

III.SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1.Protectia calitatii apelor

Constructia propusa nu afecteaza protectia calitatii apei.

2.Protectia aerului

Pe durata realizarii constructiei se vor lua masuri pentru protectia aerului.

3.Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Sursele de zgomot se incadreaza in norme si nu sunt necesare lucrari suplimentare de izolare fonica.

4.Protectia impotriva radiatiilor

Constructia propusa nu genereaza radiatii.

5. Protecția solului și a subsolului

Construcția propusă nu afectează solul și subsolul.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Construcția propusă nu afectează ecosistemele terestre și acvatice.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

- Proiectul nu generează disconfort zonei locuibile.

Valorificarea se efectuează prin firme specializate.

8. Gospodărirea deșeurilor

Se estimează următoarele sortimente de deșuri produse:

- deșuri menajere și asimilabil menajere

- deșuri de ambalaj- carton, hartie, material plastic

Modul de transport al deșeurilor și măsurile pentru protecția mediului:

- deșeurile menajere și cele asimilabile cu deșeurile menajere vor fi transportate de către unitatea de specialitate la platforma de gunoi autorizată a localității

- deșeurile re folosibile de tip hartie, carton și plastic vor fi transportate la unități specializate în revalorificarea acestora.

Resturile menajere vor fi depozitate în puștele închise, așezate pe o platformă betonată special amenajată, și vor fi evacuate periodic printr-o firmă specializată.

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase –

Fucțiunea propusă nu generează substanțe toxice și periculoase.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului:

Monitorizarea se va face numai ca urmare a hotărârii Autorității de Mediu.

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.)

Amplasamentul se află situat în intravilanul localității Mahmudia, la aproximativ 300 m față de centrul localității, la aproximativ 300 m față de DJ 222C (drum de legătură Tulcea-Mahmudia) și la aproximativ 1000 m față de extravilanul localității. Accesul în incinta lotului se va face prin accesul existent și anume din str. Meseriasilor.

Realizarea obiectivului propus va avea un efect pozitiv la nivel local, deoarece autoritățile locale încurajează turismul pentru ca se crează locuri de muncă și crește numărul de vizitatori.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind în beneficiul zonei.

VII. Lucrări necesare organizării de șantier:

Organizarea de șantier se va face în incinta, fără să afecteze habitate din zonă. Deșeurile rezultate în urma construcției se vor depozita selective în europuștele și se vor ridica de firme specializate.

VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

Amenajarea incintei.

În ceea ce privește amenajările exterioare, acestea sunt necesare funcțiunii de pensiune agro-turistică.

Se propun ca amenajări exterioare pentru circulație alei amenajate cu pietris, betonate, bordurate și spații verzi.

Pentru funcțiunea propusă sunt prevăzute plantații de spații verzi amenajate pe 50% din suprafața terenului, nu sunt necesare recuperări de terenuri degradate sau consolidări de maluri. Se vor executa spațiile verzi cu minierbare și plantare de arbuști.

IX. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor

Formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.)

Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente)

2. Schemele-flux pentru:

Investiția propusă nu este poluantă și nu afectează flora și fauna existentă în zonă.

X. Construcția nu este situată în zona protejată.

ÎNTOCMIT, arh. Cristina PETRO

SC CRISTAL CONCEPT DESIGN SRL
telefon 0740898752
email: arh.balbu@yahoo.com

