**MEMORIU DE PREZENTARE**

**Date generale**

Denumirea obiectivului Pensiune Turistica P+3E si Imprejmuire

Adresa obiectiv Navodari, Beach Land,str.B4,Lot1/182

Beneficiar Bordea Nicoleta

Adresa de domiciliu jud.Vrancea,Sat Valea Sarii

Act detinere teren V/C nr. 712/18.05.2016

Suprafata teren 500,0 mp

Suprafat construita la sol 175,0 mp

Suprafata desfasurata 972.2 mp

Terenul este situat in intravilan oras Navodari,la malul marii,in zona rezidentiala Beach Land

Str.B4,Lot 1/182 si are urmatoarele vecinatati :

* La Nord str.B4-5,5m retragere aliniament
* La Sud Lot 1/183 – 0,60 m retragere fata de limita de priprietate,lot neconstruit
* La Vest Lot 1/180 -0,7 -1,9m retragere de la limita proprietate,lot neconstruit
* La Est faleza Marea Neagra,-8,0m retragere fata de limita de proprietate:25 m

Fata de aleea de promenada

**Descrierea lucrarilor de baza**

Cladirea este o constructie cu P+3E,ce ocupa o suprfata de 175,0 mp la sol si a fost ampla-

sata in teren conform dispozitiilor transmise prin certificatul de urbanism obtinut.

Sapatura va fi realizata pe toata suprafata constructiei,depasind marginile acesteia cu cca.

1,0 m. Avind in vedere faptul ca pinza freatica este la cca.1,0m adincime, se vor folosi epuismente de cate ori va fi nevoie,pentru executarea lucrarilor.

Pentru fixarea fundului de sapatura la cota transmisa prin proiect,se va executa primul strat de piatra sparta bazaltica,cu sortul 50-60cm,cilindrat pina la stabilizarea pietrei; dupa acest strat

se va continua cu straturi de piatra mai mica ca dimensiuni si cilindrare succesiva pina la

realizarea grosimii indicate. La final se va determina prin masuratori caracteristice valoarea

indicelui de cilindrare obtinuta; daca aceasta nu corespunde valorii de calcul din proiect,se

vor relua cilindrarile pina la obtinerea rezultatelor solicitate.

Aceasta activitate se va incheia cu un proces verbal intocmit de laboratorul ce a efectuat veri-

ficarea compresiunii. Realizarea la cota solicitata din proiect a pernei de piatra,permite in conti-

nuare efectuarea celorlalte faze de executie, pe teren uscat fara probleme.

Infrastructura cat si suprastructura sunt executate din beton armat ,turnat monolit cu pompa.

Indiferent de locul in care se toarna betonul, in timpul turnarii, vibrarea acestuia in cofrag este

obligatorie.

Suprastructura este de tipul “cadre” si permite ca zidaria de umplututra sa fie din orice tip de

material. S-a prevazut prin proiect o zidarie exterioara de 25 cm., iar la interior compartimentari

de 15,20 cm grosime.

La parter s-a avut in vedere creerea de spatii atat pentru receptia turistilor, cat si pentru spatiile tehnice, absolut necesare unei bune functionari a pensiunii. Astfel din sala de receptie,turistii au acces direct la scara ce duce la etaje, dar si la ascensorul de persoane amplasat la capatul coridorului. Amplasarea in locatii diferite a acestor doua facilitati,a avut ca rationament,norme de evacuare in caz de incendiu, dar si descongestionarea circulatiei la ore de varf.

La parter se mai afla deasemenea un apartament destinat administratorului pensiunii, o sala de

mese pentru servirea micului dejun la 24 de persoane concomitent, un grup sanitar.

Tot la parter s-au prevazut doua iesiri de evacuare a persoanelor in caz de urgenta,realizate

prin doua usi, una la receptie si cealalta in zona liftului. La camera tehnica de la parter, sunt

prevazute urmatoarele facilitati :

- 3 rezervoare de 3 tone fiecare,pentru rezerva de apa intangibila la incendii

- 2 boilere de cate 2 tone,pentru rezerva de apa calda la varf de consum

- Pompe si filtre pentru apa

- Centrala termica pe gaze

Iluminatul la fatadele catre strazi, este realizat prin panouri mari de ferestre; iar spre vecinatati

cu ferestre executate din caramizi de sticla, de tip “Nevada”.

Etajele 1-3 sunt la fel compartimentate, ele avind in componenta cate 6 camere de cazare cu

doua paturi, in suprafata de cca.18,0 mp, baie proprie de cca.3,2 mp si un balcon de 6,0 mp.

Prin suprafetele puse la dispozitia turistilor, mobilierul si serviciile acordate, pensiunea se

incadreaza la 3 stele.

Pe fiecare etaj exista acces direct si permanent la casa scarii si liftul de persoane. Balcoanele fiecarei camere are 1,5m latime si lungimi variabile, asigurind un confort sporit turistilor

cazati aici. Parapetul balcoanelor este alcatuit atat din zidarie de caramida tencuita si colorata

in culori estivale, cat si parapeti din sticla de 12 mm, colorata fumuriu.

Inaltimea parapetilor la balcoane este de 1,2 m.

Casa scarii are peretele dinspre nord executat dintr-un perete cortina de sticla fumurie pe su-

port de aluminiu colorat in maron, avind si un ochi mobil de fereastra. Aceasta va asigura

ventilatia holului dar si evacuarea fumului toxic produs in caz de incendiu.

**Capacitatea totala de cazare a pensiunii este de 18 camere,ce pot fi clasificate la 3\*\*\*.**

Casa scarii face accesul posibil si pe terasa circulabila a cladirii. Aceasta facilitate s-a creeat

atit pentru marirea suprafetei de recreere a turistilor, dar si pentru refugierea si evacuarea

persoanelor in caz de incendiu la etajele inferioare si blocarea coboririi. Pe terasa descoperita

a cladirii este realizata o pergola din lemn geluit cu lac de cires, sustinuta de niste ziduri din

caramida cu H=2,5m. Sub pergola si intre separeurile create, se vor aseza mese si scaune din nuiele de bambus, toate acestea vor fi inconjurate de ghivece cu plante ornamentale.

Se mareste astfel considerabil suprafata de spatiu verde, realizat in aceasta pensiune.

Toate lucrarile de finisaje interioare, vopsitorii, faiantari, gresii, mochetari, au ca scop realizarea unui cadru adecvat pentru cazarea si relaxarea solicitata de turisti.

Mobilarea camerei de cazare contine: doua paturi alaturate de 1,0x2,0m fiecare cu noptiera sa,

veioza de serviciu, un fotoliu, un sifonier, masa cu doua scaune, frigider de 100 L, TV si internet

prin cablu. Tot mobilierul de pe acelasi nivel avind acelasi stil superior de prezentare; la ferestre sunt montate perdele obturante a luminii.

Culoarea camerelor, faianta, gresia, mochetele, vor fi diferite pentru fiecare etaj in parte.

Baia camerei de cazare are in dotare o cabina individuala de dus,wc, lavoar de portelan superior . Baia va avea asigurate zilnic prosoape plusate,materiale igienice si consumabile.

Toate spatiile comune, holuri, sala de mese, terasa, receptia, vor avea pardoselile placate cu gresie portelanata;interiorul camerei de cazare va avea pe pardoseala mocheta textila de calitate superioara pentru trafic intens,in culori armonizate cu mobilierul camerei.

Instalatiile sanitare,sunt grupate pe baterii de bai si montate in nise special realizate pe toata

inaltimea cladirii. Aceste nise sunt inchise cu panouri din rigips si au prevazute usite pentru

acces la coloane si robinetii de seviciu, pentru fiecare baie. Sunt asigurate prin utilajele montate la parter,presiunea si debitul necesar pe tot parcursul functionarii.

Fiecare camera de cazare dispune de aparat de aer conditionat,actionat automat la deschiderea

sau inchiderea usii de la balcon.

Instalatia electrica este alimentata printr-un tablou general cu tensiune de 380v si distribuita

echilibrat pe etaje.

Pentru reducerea consumului de curen electric, prin folosirea fara discernamint,toate camerele

de cazare vor avea prin cardul de intrare in camera, pornirea sau oprirea alimentarii cu curent.

Deasemenea luminile de pe holuri vor avea senzori de miscare incorporati, si vor lumina numai la trecerea prin fata lor.

**Protectia calitatii apelor**

Prin executia si exploatarea cladirii,nu exista posibiliattea poluarii apei freatice, deoarece toata apa menajera rezultata, va fi colectata prin reteaua stradala de canalizare a zonei gestionata de RAJA Constanta.

Deasemenea nu exista procese alimentare din care sa rezulte scurgeri de uleiuri sau alte substante toxice.

**Protectia aerului**

Din activitatea de exploatare a obiectivului nu vor rezulta emanatii de gaze toxice, sau alti

poluanti cu dispersare in aer.

**Protectia impotriva zgomotelor sau a vibratiilor**

Prin specificul investitiei,acela de pensiune, nu sunt spatii destinate sau organizate manifestari

care sa produca zgomote sau vibratii ale structurii.

Distractiile oferite turistilor in spatiile special amenajate,nu sunt din cele care sa disturbe linistea vecinilor sau a turistilor din zona.

**Protectia impotriva radiatiilor**

Nu exista nicio instalatie sau substanta care sa emane radiatii toxice in mediul inconjurator.

**Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Zona de amplasament din punc de vedere geologic, apartine Dobrogei Centrale, care reprezinta o unitate structurala cu trasaturi specifece.

In zona turistica ce cuprinde Mamaia si mare parte din intravilanul localitatii Navodari, este in

general suprafata de sol format din teren neproductiv nisipos si tufarisuri.

Pe amplasamentul studiat, la suprafata se intilneste un orizont de umpluturi neomogene cu umiditate variabila. Terenul este situat pe cordonul de nisip ce separa apele sarate ale marii,de apele dulci ale lacului Siutghiol si cele ale canalului Poarta Alba-Midia Navodari.

In zona amplasamentului nu s-au semnalat accidente de teren, goluri subterane, alunecari sau

prabusiri,care sa puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Suprafata de 500,0 mp a lotului este ocupata dupa cum urmeaza:

* 175,0 mp 35% suprafata construita
* 140,0 mp 28% suprafata parcare pentru 10 autoturisme
* 180,0 mp 37% suprafata spatii verzi
* 5,0 mp 0,01% aleei pietruite

Totusi raportat la terenul ramas liber de constructie, spatiile verzi reprezinta 55%, adaugind si

spatiul verde creeat la ultimul nivel pe terasa circulabila;

La nivelul curtii, pe o parte a spatiului verde creat, se regasesc si spatiul de joaca pentru copii

si spatiul de recreere al adultilor.

Pentru a se putea utiliza la maximum spatiul destinat parcarii auto, s-a folosit aranjarea in

“pieptane”a locurilor de parcare; aceasta situatie a impus proiectarea gardului la strada B4 din

elemente demontabile metalice. Dupa inchiderea sezonului estival,beneficiarul isi poate inchi-

de toata curtea cu gard.

**Gestionarea deseurilor**

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii de executie a cladirii,vor fi incarcate si transportate

in containere speciale ale societatii POLARIS,in locurile precizate de primarie.

Deseurile rezultate vor fi selectionate dupa cum urmeaza :

- Beton

- Pamint,piatre,resturi balast

- Materiale plastice - Amestecuri metalice

- Ambalaje de hirtie si carton

Deseurile generate de activitatea de turism ale pensiunii,vor fi colectate in recipienti de tip

europubele si vor fi colectate de catre serviciul de salubritate al orasului Navodari.

Acestea vor fi selectionate astfel :

* Ambalaje de hirtie si carton
* Ambalaje de plastic
* Ambalaje de sticla
* Deseuri biodegradabile

Aceste pubele au loc special amenajat in interiorul incintei .

**Organizare de santier**

Lucrarile de organizare de santier au rolul de a pregati,facilita,depozita si desfasura toate activitatile ce se deruleaza,de la inceperea pina la terminarea executiei pensiunii proiectate.

**Pe toata perioada executiei se va tine cont in mod obligatoriu de a nu se intreprinde nici o activitate de constructii, la exteriorul sau incinta obiectivului,in intervalul de timp 1 Mai-31 Septembrie.** In perioada mentionata fiind permise numai lucrari de executie la interiorulcladirii.

La inceputul perioadei de organizare, se va porni cu imprejmuirea perimetrala a proprietatii

cu panouri din tabla, demontabile, inalte de 2,0m, care sa protejeze atit activitatile ce se vor

desfasura in incinta ,cat si pe cele din afara ei.

Accesul in incinta se face pe strada B4.

Tot pamintul rezultat din sapatura generala,precum si molozul rezultat in perioada de executie

se va transporta in locurile indicate de primarie, dupa ce in prealabil s-a luat acceptul acesteia.

Nu este permisa depozitarea sau ocuparea niciunui spatiu exterior incintei avizate, decat daca

proprietarul are acceptul expres al vecinilor pentru acest lucru.

**Pe toata perioada executiei, se va afisa la loc vizibil din strada,un panou care sa informeze denumirea lucrarii, beneficiarul, executantul, proiectantul, termenul de executie**

**autorizat.**

In situatia in care prin activitatile ce se desfasoara la aceasta investitie, se deterioreaza drumul de acces sau orice altceva, beneficiarul lucrarii va suporta aducerea la starea initiala, fara alta somatie a altcuiva.

Incinta organizarii santierului va fi inlaturata, numai dupa ce lucrarile exterioare cladirii,precum si sistematizarea curtii au fost terminate.

Intocmit Arh. Naruja Bocunescu