

MEMORIU DE PREZENTARE

PENTRU LUCRAREA
RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA NESTRUCTURALA
CU SCHIMBAREA FUNCTIUNII DIN LOCUINTE IN HOTEL
CU 34 UNITATI DE CAZARE SI CAPACITATE 80 LOCURI

1. DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI

1.1- DENUMIRE PROIECT:

RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA NESTRUCTURALA CU SCHIMBAREA
FUNCTIUNII DIN LOCUINTE IN HOTEL, CU 34 UNITATI DE CAZARE SI CAPACITATE
80 LOCURI.

2 - DATE DE IDENTIFICARE A TITULARULUI

a) PROPRIETAR: POPA SIMONA – CARMEN
b) ADRESA: Mun. Constanta, strada Alea Branduseilor nr. 1, ap 51
c) IMPUTERNICIT: Popa Simona-Carmen C.I. - KZ 212624
eliberat de SPCLFP Constanta la data de 31.07.2014

3 – DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI

3.1. - INCADRARE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Pentru acest obiectiv, Primaria orasului NAVODARI a emis Certificatul de Urbanism nr.
465/24.05.2016, pe baza reglementarilor urbanistice existente aprobate prin HCL nr.
236/21.11.2013, pentru:

RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA NESTRUCTURALA CU SCHIMBAREA
FUNCTIUNII DIN LOCUINTE IN HOTEL CU UN NUMAR DE 34 UNITATI DE CAZARE ,
CAPACITATE 80 LOCURI.

Pentru acest obiectiv au fost eliberate doua Autorizatii de Construire:
AC nr: 407/09.07.2015 si AC nr: 172/29.03.2016

3.2. - ACTIVITATI

In prezent, in urma emiterii celor doua Autorizatii de Construire, a fost edificata o cladire
cu functiunea de "locuinte" - apartamente cu 1 camera si cu 2 camere, la toate cele 5
nivele (parter + 3 etaje + etajul 4 retras).
Tinand seama de importanta amplasamentului, se propune printr-o noua documentatie
SCHIMBAREA FUNCTIUNII DE LOCUINTE CU FUNCTIUNEA DE HOTEL, cu un numar
de 34 unitati de cazare cu 2 si 3 locuri, distribuite in camere si apartamente, iar la parter
organizarea unui spatiu pentru servirea micului dejun cu un numar de 40 locuri /serie.

3.3 – DATE URBANISTICE SI BILANT TERITORIAL

Suprafata terenului = 800,00 mp
Suprafata construita = 280,00 mp
Suprafata desfasurata totala propusa Ad = 1200,00 mp

POT existent = 35,00% POT propus = 35,00%
 CUT existent = 1,25 CUT propus = 1,50

Pe terenul în suprafață de 800,00 m.p. există în construcție o clădire cu destinația de locuințe – apartamente, autorizată cu A.C. nr. 407/09.10.2015 și A.C. Nr. 172/29.03.2016 cu regim de înălțime P+3 etaje + etajul 4 retras, și o terasă circulabilă pe toată suprafața clădirii, ce se transformă, prin recompartimentări interioare (destinată de pereți nestructurali) în hotel cu un număr de 34 de unități de cazare, unități ce sunt alcatuite în concordanță cu normativele existente .

3.4 CARACTERISTICILE OBIECTIVULUI

Destinația clădirii este de locuințe și se transformă în hotel, cu apartamente de o cameră, cu zona de zi și zona de noapte, grup sanitar și apartamente de de 2 camere, cu zona de zi - spații de recreere, bucatărie, grup sanitar alcatuit din 3 pieșe, dormitor cu spații de depozitare și grup sanitar cu 3 pieșe (lavuar, vas wc și cabină de dus) La parter, pe latura vestică, se propune amenajarea unei săli de luat micul dejun cu 40 locuri, un grup sanitar cu două cabine și oficiu de preparare a micului dejun, având o linie tehnologică specializată specifică, la care se adaugă separat zona de vestiar și grup sanitar pentru personalul de deservire.

3.5 CAPACITĂȚILE OBIECTIVULUI

Prin modificări interioare nestructurale se propune realizarea a 34 unități de cazare, după cum urmează:

- La parter se pastrează 4 camere de cazare cu două locuri fiecare;
- La etajul 1 se pastrează un număr de 8 camere de cazare cu 2 locuri și o unitate de cazare – apartament de o cameră cu 3 locuri;
- La etajul 2 se pastrează fața de proiectul inițial un număr de 6 unități de cazare de 2 locuri, 1 apartament de o cameră cu 3 locuri de cazare și 1 apartament de 2 camere cu 2 locuri de cazare și cu posibilitatea de a se asigura în extensie un număr de 4 locuri de cazare;
- La etajul 3 se realizează prin modificări interioare 4 unități de cazare de 2 locuri fiecare, 1 apartament de 1 cameră de 3 locuri de cazare și 2 apartamente de 2 camere cu 2 locuri de cazare, cu posibilitatea de a se asigura în extensie 4 locuri de cazare;
- La etajul 4 se realizează 4 unități de cazare cu 2 locuri, 1 apartament de 1 cameră cu 3 locuri de cazare, și 2 apartamente de 2 camere cu 2 până la 4 locuri.
- Toate unitățile de cazare au balcoane sau terase orientate spre Est și Vest.
- În total se realizează 24 unități de cazare de 1 cameră cu 2 locuri fiecare, 4 apartamente cu 1 cameră de 3 locuri fiecare, și 6 apartamente de 2-4 locuri fiecare.
- Capacitatea de cazare poate fi variabilă între 68 și 84 locuri, în funcție de cererea turistilor.

Circulația verticală între nivele se face de la parterul clădirii până la terasa circulabilă de peste etajul 4; terasa se amenajează pentru belvedere și odihnă .

Structura de rezistență este astfel concepută încât să se poată construi o clădire cu înălțimea de 13,00 m, cu posibilitatea supraetajării în condițiile Legii 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, clădire cu 4 nivele (P+2 etaje și etajul 3 retras, cu terasa circulabilă) .

Calculul structurii de rezistență este realizat pentru o clădire cu 5 nivele (P+3 și etajul 4 retras).

Datorita conditiilor de fundare cu nivelul hidrostatic ridicat, cota +0,00 a fost ridicata cu cca. 0,60 m fata de terenul existent si fata de amenajarea strazii existente la limita terenului.

Traveele folosite in proiect sunt de 3,90 m x 5,10 m, cu o deschidere de 4,80 m la mijloc, permitand executarea de spatii de circulatii si grupuri sanitare pentru apartamente si dormitoare - la parter si etaje.

Conceptia spatiilor interioare asigura circulatia si fluxurile functiunii de hotel cu un hol de receptie la parter si holuri de nivel la toate etajele, cu circulatii verticale - scara si lift de 6 persoane cu 6 opriri - cursa: Parter - Terasa circulabila.

Din punct de vedere volumetric, cladirea este conceputa cu retragere la ultimul etaj pe laturile de Est si de Sud.

Spatiile tehnice ale cladirii vor fi asigurate atat in demisol, la cota -1.05 m, cat si la ultimul nivel, pe terasa cladirii, fara a avea un impact negativ asupra ansamblului din punct de vedere volumetric si arhitectural si la parterul cladirii in zona de sud - zona de servicii.

3.6. MODUL DE ASIGURARE CU UTILITATI

Terenul are posibilitatea bransarii la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

In prezent pe teren nu exista retele de utilitati care sa fie afectate de constructia propusa.

3.7. ELEMENTE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPUS.

- Profilul si capacitate - cladire cu destinatie turistica - HOTEL, cuprinzand 24 camere de 2 locuri, 4 apartamente cu 1 camera cu 3 locuri, si 6 apartamente de 2 camere cu 2-4 locuri.

- Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament
Structura de rezistenta a cladirii - cadre din beton armat (plansee, stalpi si grinzi) cu zidarii nestructurale din b.c.a.

- Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei

Prin modificarea functiunii, din locuinte in hotel nu se modifica parametrii structurai si volumetrici deoarece si in proiectele anterioare autorizate marea parte a compartimentarilor erau aceleasi - camere cu grupuri sanitare proprii - iar modificarile de compartimentare interioara ce se vor executa nu aduc prejudicii structurii de rezistenta.

- Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora.
Sunt specifice constructiilor civile, materialele fiind furnizate de producatorii de materiale de constructii.

- Racordarea la retelele utilitare existente in zona
Cladirea se va racorda la retelele de alimentare cu apa si de canalizare realizate in zona si la retea de energie electrica existenta pe strada D 17.

- Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia realizata.

Dupa terminarea lucrarilor de executie a cladirii, terenul din incinta proprietatii se va sistematiza prin realizarea de umpluturi cu pamant vegetal pana la cota strazii D17, si se

va planta cu vegetatie la aliniamentul stradal si in interiorul parcelei.

– Cai noi de acces sau schimbări ale celor existente

Calea principala de circulație - strada D 17 nu va fi afectată de construcția realizată – se va executa accesul în incinta lotului prin racordarea la strada D17.

– Resursele naturale folosite în construcție și funcționare – nu este cazul

– Metode folosite în construcție

Atât structura de rezistență realizată din beton armat turnat, anveloparea exterioră și compartimentările interioare, finisajele interioare și exterioare se vor executa manual, de către firme specializate.

– Planul de execuție cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatarea, refacerea și folosirea ulterioară

În conformitate cu Graficul de execuție al construcției, darea în folosință se va realiza în luna mai 2017, iar punerea în funcțiune în luna iulie 2017, cu destinația de HOTEL – fara a se prevedea în viitor o noua schimbare a funcțiunii.

– Relația cu alte proiecte existente sau planificate

În conformitate cu PUZ aprobat prin HCL 236/21.11.3013 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, zona este destinată realizării de clădiri civile cu funcțiuni turistice, sezoniere sau permanente, iar clădirea propusă se încadrează în prevederile urbanistice stabilite în zona și specificate prin Certificatul de Urbanism nr. 465/24.05.2016;

– Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare
Nu au fost luate în considerare alternative, sunt respectate prevederile urbanistice aprobate.

– Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului - Nu este cazul.

– Alte autorizații cerute pentru proiect

Proiectul are la baza o Autorizație de Construire emisă de Primăria Navodari cu nr.: 407/09.07.2015 și Autorizația de Construire nr.: 172/29.03.2016, iar prin documentația actuală se prevede modificarea funcțiunii inițiale DE LOCUINTE TURISTICE prevăzute prin cele două autorizații de construire, pentru care se solicită o nouă Autorizație de Construire pentru funcțiunea prevăzută în documentațiile de urbanism – și anume HOTEL și nu LOCUINTE TURISTICE, întreaga zona prin documentația de urbanism având funcțiunea de TURISM indiferent de forma în care se denumesc investițiile.

3.8. LOCALIZAREA PROIECTULUI

La aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Orașului Navodari, prin Hotărârea nr. 236/21.11.2013 s-au luat în considerare și prevederile Convenției adoptate la Espo în 25.05.1991 și ratificată prin Legea nr. 22 /2001 din 22 februarie 2001, publicată în M.O. nr 105 / 1 martie 2001.
Pentru acesta clădire au fost emise adresele nr. 2175RP /16.02.2015 și nr.: 13589RP /15.01.2016 de către Agenția pentru Protecția Mediului.

4 - SURSE DE POLUANȚI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANȚILOR IN MEDIU

4.1- PROTECTIA CALITATII APELOR

Clădirea cu destinația de locuințe colective – apartamente - va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zona, ce este funcțională, apele menajere fiind epurate în stația de epurare a zonei Mamaia Nord. Datorită diferenței de nivel existente în zona de amplasament, apele uzate vor fi pompat de o stație locală de pe amplasament.

4.2 - PROTECTIA AERULUI - In acest caz nu se produc poluanti pentru aer. Apa calda de consum se va prepara prin panouri solare amplasate pe terasa cladirii, iar incalzirea spatiilor interioare se va face prin doua sisteme, si anume climatizare si incalzire, amandoua folosind drept combustibil energia electrica.

4.3 - PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR
In acest caz nu exista surse de vibratii.

Prin plantarea de arbori si arbusi pe trenul ramas liber dupa realizarea cladirii, se va atenua zgomotul din strada D17.

4.4 - PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR - In acest caz nu exista surse de radiatii

4.5. - PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI
Terenul ramas liber va fi amenajat si sistematizat astfel incat sa asigure stabilitatea impotriva eroziunii. Apele meteorice de suprafata vor fi dirijate catre strada D17. Apele uzate menajere vor fi preluate de retea de canalizare existenta in zona, iar deseurile menajere vor fi depozitate in europubele si vor fi colectate de firme specializate. La nivelul solului nu exista poluanti.

4.6. - PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE - Nu este cazul

4.7. - PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

In zona amplasamentului nu exista obiective de interes public, cladirea fiind realizata in intravilanul localitatii Navodari, intr-o zona lotizata si construita, fara monumente istorice si de arhitectura. Noile cladiri pot deveni in viitor cladiri cu valoare arhitecturala si ambientala. Toate restrictiile, unde este cazul, sunt prevazute in Planul Urbanistic Zonal, avizat si aprobat anterior obtinanduse si avizul agentiei de mediu.

4.8.- GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT
Dupa punerea in functiune a cladirii turistice HOTEL, se va produce o cantitate de deseuri menajere de 1,5 m.c./ saptamana. Acestea se vor depozita in 4 europubele de cate 0,25 m.c. si vor fi colectate de 2 ori pe saptamana de catre firme specializate si agrementate .

4.9.- GOSPODARIREA SUBSTANTELOR PREPARATELOR CHIMICE
PERICULOASE - Nu este cazul.
Pe amplasament nu sunt produse sau depozitate substante si preparate chimice periculoase.

5. PREVEDERI DE MONITORIZARE A MEDIULUI - Nu este cazul.

6. JUSTIFICAREA PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA
Cladirea nu incalca prevederile normativelor nationale care transpun legislatia comunitara.

7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

7.1.- In vederea realizarii cladirii, pe amplasament se vor pozitiona 2 baraci pentru organizare de santier, pentru vestiar muncitori si depozit scule, utilaje si materiale, si o cabina ecologica.

7.2 - Organizarea de santier se pozitioneaza in limitele lotului proprietate , cladirea fiind edificata la data aceasta in conformitate cu AC nr. 407/09.10.2015 si AC nr. 172/29.03.2016.

7.3 - In timpul realizarii cladirii, impactul asupra mediului este minor, deoarece nu se creeaza disfunctionalitati in imediata apropiere a terenului, zona fiind in intregime in santier, pentru construirea unor cladiri rezidentiale.

7.4 - Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier.

Pe timpul executiei se va degaja praf, de la autocamioane si betoniere.

7.5 - Dotari si masuri de prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

In vederea diminuarii degajarii de praf in atmosfera in timpul lucrarilor de executie se vor stropi caile de acces ale utilajelor, se vor monta in jurul cladirii plase protectoare, iar deseurile rezultate din procesul de executie se vor depozita in containere speciale, si se vor transporta la groapa de gunoi din zona.

8. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE

In timpul executiei si la finalizare nu se vor produce accidente care sa polueze mediul si nu este necesara refacerea terenului. Dupa terminarea investitiei terenul ramas liber se amenajeaza, efectuandu-se umpluturi generale cu pamant vegetal si plantandu-se arbori si arbusii ornamentalii in conformitate cu planul de amenajare a terenului.

In vecinatate, pe laturile sud si vest se construiesc in prezent cladiri cu 3-4 etaje cu destinatii diferite, iar la terminarea lucrarilor acestora se vor delimita proprietatile si se vor executa individual si lucrari de amenajare a terenurilor libere.

9. INCADRAREA CLADIRII IN EXIGENTELE LEGII 10/1995

Prin proiect sunt indeplinite nivelurile de performanta stabilite in reglementarile tehnice. Tinandu-se cont de incadrarea in gradul I de rezistenta la foc vor fi prevazute masuri de semnalizare, prevenire la stingerea incendiilor conform legislatiei in vigoare pentru partile de circulatie orizontala si verticala.

CERINTA „A” - Rezistenta mecanica si stabilitate

Categoria de importanta a cladirii este C – Normala

(A se vedea Memoriul de rezistenta).

Prin proiectare se respecta cerinta de „rezistenta si stabilitate”, indeplinindu-se conditiile de calitate corespunzatoare privind stabilitatea, rezistenta, durabilitatea cladirii ce se realizeaza, la care se adauga caracteristicile de siguranta ale elementelor

nestructurale: pereți despartitori, pereți cortina.

CERINTA „B” - Siguranța și accesibilitate în exploatare

Cerinta de siguranță în exploatare se referă la protecția ocupanților în timpul utilizării construcției, respectiv la :

- siguranță cu privire la întreținerea vitralilor;
- siguranță cu privire la accesul în clădire;
- siguranță cu privire la circulația interioară;
- siguranță cu privire la schimbarea de nivel;
- siguranță cu privire la deplasarea pe scări;
- siguranță cu privire la iluminatul artificial;
- siguranță cu privire la deplasarea cu ascensorul;
- siguranță cu privire la riscuri provenite din instalații;

- siguranță cu privire la riscul de electrocutare, de arsura și de opărire, de accidentare la contactul cu elementele de instalații;
- siguranță cu privire la caderea în gol;
- siguranță cu privire la incinta clădirii;
- siguranță cu privire la compartimentari;
- siguranță cu privire la închiderile perimetrice ale clădirii;
- siguranță cu privire la intruziune și efracții;
- siguranță întreținerea utilajelor;
- întreținerea casei scării;
- întreținerea acoperisurilor și teraselor.

CERINTA „C” - Securitate la incendiu

Pentru asigurarea evacuării în siguranță a clădirii în caz de cutremur s-au luat măsurile de siguranță necesare, și anume:

usile apartamentelor vor fi rezistente la foc 15 minute iar cele de la casa scării sunt prevăzute cu elemente antișpanica și cu deschidere automată;

pardoselile și finisajele pe cale de circulație sunt alcătuite din materiale antiderapante.

sistemele de instalații și echipamente, în conformitate cu NP 100, asigură condițiile normale, atât la sistem de ascensor, sisteme de protecție împotriva incendiilor, sisteme de locuit, sistemele de ventilație, sistemele de plafoane suspendate, rețelele de conducte sanitare și de ventilație.

Prin proiectare au fost realizate următoarele :

- protecția ocupanților, ținând seama de vârsta și starea lor de sănătate, privind riscul la incendiu;
- împiedicarea pierderilor de vieți omenești și limitarea pierderilor materiale;
- împiedicarea extinderii incendiilor la vecinătăți;
- prevenirea avarilor la construcțiile și instalațiile învecinate în cazul prăbușirii construcției incendiate;
- protecția echipelor de intervenție

CERINTA „D” - igiena, sanatate si mediu inconjurator

Prin proiect au fost realizate urmatoarele :

- Igiena mediului interior:
- Igiena aerului – a mediului higrro-termic
- Igiena vizuala si igiena acustica
- Igiena evacuarii apelor uzate
- Igiena evacuarii gunoaielor menajere
- protectia mediului

CERINTA „E” - izolarea termica, izolarea hidrofuga, economia de energie

Aceasta cerinta se asigura prin:

- respectarea masurilor de protectie prevazute in Normativul C107/1(2)-97 coeficientul calculat de izolare termica $-G(G1) < GN$ -coeficientul normat de izolare termica.
- umiditatea relativa a aerului va fi considerata 35-69%, iar viteza curentilor de aer

maxima intre 0,15 m/s -iarna si 0,275 m/s -vara.

- asigurarea performantelor hidrotermice ale elementelor perimetrice ale cladirii, prin sistemul adoptat in proiect – pereti cortina sistem SCHUCCO, pereti in sistem tristrat, placari interioare cu gips-carton si vata minerala G100 cu grosimea de 10 cm,
- terasele circulabile se vor realiza din urmatoarele straturi: placa de beton cu grosimea de 15 cm, strat de egalizare si panta 5 cm; termoizolatie polistiren XPS - 5 cm, folie separatoare din polipropilena, sapa armata 5 cm; hidroizolatie -2 membrane armate cu fibra de sticla; sapa 5 cm slab armata cu plasa de 4/10; strat de uzura - circulatie din pardoseala lemn tratat in sistem aerat.

- in proiect sunt rezolvate etansiezarea rosturilor la inbinari, evitarea aparitiei condensului si asigurarea performantilor de izolare termica a elementelor de constructii perimetrice, asigurarea unei concepii generale si de detalii optime, asigurarea unei dotari corespunzatoare cu elemente de instalatii.
- Prin conceptia generala a vitrarii diferentiate a cladirii in functie de orientarea fata de punctele cardinale si directia vantului, s-a asigurat o volumetrie adecvata, cu un consum rational de energie.

CERINTA „F” - protectia impotriva zgomotului

Proiectul pentru realizarea investitiei propune conformarea elementelor de delimitare ale spatiilor din interiorul constructiei prin folosirea unor materiale corespunzatoare, reprezentative, a unor sisteme complexe ce rezolva peceperea zgomotului la nivel corespunzator conditiilor in care sanatatea ocupantilor sa nu fie periclitata, asigurandu-se totodata un confort minim acceptabil.

Prin detaliile de sisteme de compartimentari si anvelopari exterioare folosite se asigura izolarea acustica a spatiilor la zgomotul aerian sau de impact pe verticala, de impact corespunzatoare pardoselilor si al zgomotelor generate de diferite instalatii, in conformitate cu normele tehnice existente la data elaborarii.

Prin conceptia generala si detaliile optime se asigura dotarea cu elemente de instalatii corespunzatoare.

Prin sistemul anveloparii - pereti cortina SISTEM SCHUCCO si a anvelopei compozite se asigura protectia impotriva zgomotului.

Se anexeaza:

- Certificatul de Urbanism nr: 465 /24.05.2016
- Plan de incadrare si Plan de situatie.
- Autorizatia de Construire nr: 407 /09.07.2015
- Autorizatia de construire nr:
- Adresa A.P.M.C nr: 2175RP /16.02.2015
- Adresa A.P.M.C. nr: 13589RP /15.10.2016

Intocmit:

arhitect ALEXANDRU BALAN

