

MEMORIU TEHNIC

I. Denumirea proiectului:

Schimbare destinatie din imobil locuinte D+P+3E in hotel D+P+3E

II. Titular:

- numele companiei: **MASTER SA**
- adresa postala: **str Constantei nr 12, bl B2, sc C, et 1-2, Navodari, jud Constanta, 905700**
- nr telefon/fax: **0241/762613**, e-mail: office@masterro.ro, web: www.masterro.ro
- nume persoane de contact: director general – Emil Codreanu

responsabil pentru protectia mediului – Petrica Ciuciu

III. Descrierea proiectului:

Pe terenul situat in intravilanul orasului Navodari, la sud de Tabara de Copii Navodari, beneficiarul intentioneaza sa realizeze schimbarea de destinatie din imobil locuinte D+P+3E in hotel D+P+3E. Scopul noului obiectiv este de activitate turistica, hotel si restaurant. Prin aceasta tema de schimbare de destinatie, nu exista modificari interioare care sa afecteze structura de rezistenta a cladirii.

Terenul pe care este cladirea are o suprafata de **999,90mp**. Hotelul va avea o suprafata construita de **348,25mp** si o suprafata desfasurata de **1741,25mp**. Aleile vor avea o suprafata de **285,49mp**, ramand o suprafata de **366,16mp** spatiu verde. Hotelul va avea 36 de camere, dispuse pe 4 nivele (parter si 3 etaje). Camerele au suprafete cuprinse intre 22,9mp si 24,81mp. La demisol vor fi: receptia, birou, restaurant cu bucatarie, grupuri sanitare si centrala termica. Circulatia verticala se va face pe scari si cu ajutorul unui lift ultramodern cu o capacitate de 480kgf.

Arhitectura cladirii va fi moderna, cu linii simple si odihnitoare, cu vitraje generoase si finisaje superioare. Acoperisul va fi de tip terasa.

Structura cladirii este de tip cadre din beton armat, cu fundatie de tip radier din beton armat, rezemat pe o perna de piatra sparta compactata.

Chiar daca cladirea va fi folosita in principal pe timp de vara, este necesar sa se realizeze instalatii de incalzire interna. Cladirea va fi dotata cu centrala termica proprie cu combustibil gaz natural. Apa calda va fi obtinuta cu ajutorul centralei termice care functioneaza pe gaz natural si a unui sistem de panouri solare. Cladirea va fi racordata la reseaua oraseneasca de gaze naturale existenta in zona.

Hotelul va avea un sistem de iluminare pentru situatii de urgenta (in varianta intreruperii furnizarii de electricitate de la sursa principala). Fiecare camera dispune de instalatii pentru iluminat si prize, instalatie pentru aer conditionat independent, instalatia pentru telefon si cablu TV, internet si instalatie avetizare incendiu si instalatie de incalzire cu calorifer. Amenajarile interioare din camera se vor realiza cu mocheta, gresie si faianta si obiecte de mobilier specifice activitatii hoteliere. Fiecare camera are baie proprie dotata corespunzator cu obiecte sanitare, instalatie electrica de iluminat si prize, sanitara si de incalzire.

Camerele au balcoane deschise, cu balustrade de oțel și sticlă securizată, pardosite cu gresie porțelanată (grad 4), antiderapantă și au sistem de drenaj și de colectare a apei de ploaie. Demisolul este pardosit cu piatră artificială și plăci decorative, iar suprafețele comune de la etaje au pardoseli cu

mocheta. În ceea ce privește pereții, aceștia sunt tencuiți, gletuiți, zugrăviți cu vopsele lavabile și parțial cu tapet. Pe casa scării, podeaua este acoperită cu mocheta.

Amenajările exterioare constau în trotuare, parcaje, alei de acces și zone verzi până la limita de proprietate, inclusiv racordările la drumuri și trotuare.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament din rețeaua ENEL la firida amplasată în exteriorul clădirii. De la firidă se alimentează tabloul electric general, iar din acesta tablourile electrice pe fiecare palier. În fiecare camera se va asigura consumul de energie electrică la tensiunea de 220V prin intermediul unui tablou electric alimentat din tabloul electric de palier. Vor fi realizate următoarele circuite electrice: iluminat și prize la interior, iluminat exterior, instalații de protecție, iluminat de siguranță, efracție, avertizare incendiu, instalație telefonie, instalație TVCI și instalație sonorizare. Instalațiile electrice vor fi realizate conform normativelor I 7-2011 și I 18/1-2001, I 18/2-2002.

Agentul termic apă caldă 70/90 °C va fi asigurat de centrala termică cu tiraj forțat ce va funcționa cu combustibil gaz metan și un sistem de panouri solare. Instalațiile de încălzire și sanitare vor fi realizate conform I 13-2015 și I 9-2015.

Pe parcursul executiei lucrarilor de schimbare destinatie imobil in hotel nu va fi necesara existenta unei organizari de santier, astfel ca nu se va degrada terenul proprietate. Deoarece flora specifica Dobrogei este una saracacioasa, beneficiarul va planta in incinta arbusti care sa produca un aspect deosebit. Astfel, zona din imediata vecinatate (laturile estica, nordica si vistica) vor fi tratate separat ca o gradina de fatada.

Accesul pietonal in hotel se va realiza pe latura vistica. Accesul carosabil se va realiza pe latura **vestica** si nordica a terenului.

Schimbarea destinatiei imobilului de locuit in hotel va include lucrari pentru finisare: tencuire, gletuire, termoizolare, finisare, pardoseli, montare tamplarie, montare instalatii electrice si sanitare, instalatii de efracție si avertizare incendiu, montare invelitoare si lucrari de amenajari interioare specifice.

Lucrarile nu vor pune probleme speciale, constructia fiind gandita pentru a putea fi realizata cu tehnologii uzuale si muncitori cu medie calificare. Estimam ca executia sa dureze efectiv 6 luni, insa aceasta perioada este posibil sa se prelungeasca. Darea in folosinta nu necesita proceduri speciale (cum sunt de exemplu la o unitate de productie). Referitor la urmarirea in timp a constructiei, aceasta se va face conform legislatiei in vigoare.

Constructia este in concordanta cu reglementarile locale (P.U.Z. – plan urbanistic zonal).

La luarea deciziei s-a tinut cont in primul rand de eficienta economica a clădirii.

In urma lucrarilor si utilizarii constructiei, vor aparea alte activitati: eliminarea apelor uzate menajere in colectorul orasenesc, colectarea deseurilor de o societate specializata de salubritate.

Avizele si autorizatiile cerute pentru obtinerea Autorizatiei de Construire sint detaliate in Certificatul de Urbanism.

Proiectul de fata nu face parte din nici una din categoriile prevazute in anexa 1 la Legea nr. 22/2001 privind ratificarea Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, semnata la Espoo, in 1991. Amplasamentul este amplasat la o distanta de 0.200 km de hotarul spre est (Marea Neagra), la o distanta de 64.1 km de granita spre sud (Bulgaria) si la o distanta de 100.2 km de granita nordica (Ucraina).

Terenul este amplasat in intravilanul Orasului Navodari, pe latura estica a Bulevardului Mamaia-Nord. Terenul este identificat cu adresa: **strada D3, nr 31, lot 234 si lot 235, NAVODARI, Romania.**

Terenul a fost introdus in intravilanul Orasului Navodari in ultimii 25 ani. Apropierea de Marea Neagra inasa a fost criteriul principal pentru care s-a propus introducerea acestui teren in intravilan. Terenul este situat pe faleza geografica a Marii Negre, in spatiul dintre Canalul Dunare – Marea Neagra si Marea Neagra.

In prezent, terenul este reglementat prin PUZ ca facind parte din intravilanul constructibil. Dimensiunea majoritatii parcelelor construite este de 500mp si 1000mp.

Arealele sensibile din apropierea clădirii propuse sunt Canalul Dunare-Marea Neagra situat la o distanță de aprox. 865m de teren și Marea Neagra, situată la aprox. 200m de teren. Prin activitățile care se petrec în ea, construcția nu reprezintă însă un pericol pentru acestea. Impactul clădirilor asupra mediului se consideră a fi minim, atât pe perioada execuției, cât și pe perioada de exploatare. Pe perioada execuției se vor folosi în mare parte materiale de construcții uzinate.

La execuție se vor folosi materiale de construcție și finisaje uzuale (tencuieli normale, gresie, faianță, lemn, etc). Aceste materiale cât și clădirea rezultată nu vor avea un impact negativ asupra populației și sănătății umane, deoarece nu există vreo sursă de poluare care să afecteze în mod direct populația din zonă.

Pe durata de utilizare a construcției singurele surse de poluare sunt apele uzate menajere și gazele arse ale centralei termice a clădirii. Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare orășenească din zonă, iar nivelul gazelor arse nu va depăși nivelul acceptat pentru centrala termică.

Flora zonei este saracicioasă, urmând a fi refăcută după terminarea lucrărilor cu arbuști.

Funcțiunile zonei nu vor fi afectate de clădirea propusă în mod negativ, aceasta încadrându-se ca utilizare în funcțiunile din zonă (locuire, comerț, turism și alte funcțiuni anexe acestora).

Bunurile materiale din zonă de execuție nu vor fi afectate de schimbarea destinației clădirii, deoarece toate lucrările ce se vor executa se vor organiza în interiorul terenului proprietate. În situația în care se va degrada accidental vreo rețea (electrice, apă etc) sau proprietățile vecine (garduri, alei), beneficiarul este responsabil de aducerea acestora la stadiul de înainte de producerea incidentului. Instalațiile interioare și cele exterioare de pe terneul propriu vor fi protejate împotriva exfiltratilor.

În urma realizării lucrării, calitatea aerului nu va fi afectată. Gazele arse ale centralei termice nu vor depăși nivelul de siguranță acceptat, conform normelor în vigoare. Pe perioada execuției lucrării ar putea exista pericolul unei poluări atmosferice, însă pentru protecția vecinătăților, execuția etapelor sensibile se va face sub perdea de apă.

Clima nu va fi afectată de realizarea lucrărilor.

Peisajul și mediul vizual nu vor fi afectate. După finalizarea clădirii, se va reface vegetația, prin plantarea unor arbuști și arbori, rezultând o grădină de fatadă, care, în combinație cu construcția rezultată, vor îmbogăți vizual zona.

În vecinătatea terenului nu există monumente culturale sau istorice protejate. Astfel, construcția propusă nu poate afecta patrimoniul istoric sau cultural.

Pe parcursul execuției impactul asupra mediului va fi negativ scăzut, însă se vor lua măsuri pentru minimizarea acestuia. Impactul clădirii rezultate asupra mediului va fi unul pozitiv, aceasta îmbogățind zona din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

Nu se prevede extinderea impactului clădirii în vecinătate, astfel încât să afecteze suplimentar populația sau mediul.

Estimăm impactul lucrărilor asupra populației și mediului ca fiind unul scăzut, încadrându-se prin parametri în zonă învecinată.

Precizăm că în zonă respectivă există utilități: apă, canalizare, gaze și curent electric.

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

IV.1. Protecția calității apelor

În faza de construcție apa va fi utilizată în activitățile de construcție, dar și cu scopul de a reduce cantitatea de pulberi în suspensie din timpul activității pe șantier, dar și la spălarea utilajelor de construcție.

În faza de utilizare, apele menajere provenite din hotel sunt evacuate în rețeaua de canalizare a orașului Navodari. Apele uzate menajere conțin cantități de poluanți specifici acestor tipuri de ape, și anume: substanțele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici. De asemenea, canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipată cu separatoare de nămol și hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea incintei.

Cantitatea medie de ape uzate va fi de 150 m³/lună și va fi transportată în rețeaua publică de canalizare, iar din aceasta la stația de epurare a orașului Navodari.

Pentru restaurant se va folosi un separator de grasimi pentru a nu deversa grasime direct în rețeaua de canalizare existentă. Separatorul de grasimi va fi dimensionat ulterior în funcție de mobilarea bucătăriei și dimensionarea numărului de locuri al restaurantului.

Apele pluviale se vor dirija către terenul liber, nu în rețeaua de canalizare.

IV.2. Protecția aerului

Activitățile specifice funcțiunii nu pun probleme deosebite de protecție a calității aerului. Chiar dacă clădirea are utilizare doar sezonieră, experiența ne spune că este bine ca fiecare unitate locativă să dețină centrala termică proprie, cu combustibil gaz natural. Centrala va avea un cos pentru dispersia gazelor în atmosferă. Nivelul gazelor arse nu va depăși nivelul acceptat conform normelor în vigoare. Periodic, centrala va fi supusă reviziilor tehnice care vor măsura și cantitatea de gaze arse.

IV.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Activitățile ce se vor desfășura în clădire nu constituie surse de poluare sonoră. Zgomotele și vibrațiile de pe parcursul execuției sunt însă inevitabile. Pentru ca impactul acestora să fie minim asupra vecinătăților, se va stabili un program de lucru de comun acord cu vecinii.

În timpul funcționării complexului, nivelul zgomotului este redus și se încadrează normele de mediu, sursele de zgomot fiind reprezentate de autovehiculele turiștilor, ventilatoarele provenite de la aparatele de aer condiționat, dar și zgomotul provenit din interior (muzică, etc).

IV.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

IV.5. Protecția solului și a subsolului

Calitatea solului este afectată mai ales în faza de construcție din cauza depozitării materialelor de construcție și tranzitării amplasamentului de către autovehiculele cu tonaj ridicat, compoziția chimică și calitatea acestuia putând fi alterată de compușii chimici proveniți de la materialele de construcție.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

Pentru minimizarea impactului clădirii asupra solului și subsolului, instalațiile interioare și exterioare de alimentare cu apă vor fi protejate împotriva exfiltrărilor. Conform SR EN 1825, agenții economici ale caror ape uzate sunt susceptibile să conțină grasimi de origine vegetală sau animală trebuie să instaleze separatoare de grasimi. Apele uzate nu conțin cantități mari de grasimi și uleiuri care să necesite etapa ulterioară de epurare. Separatorul de grasimi va fi amplasat într-o încălă vizibilă, pentru verificarea periodică a etanșeității și funcționării.

IV.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul.

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

Relația cu terenurile și construcțiile învecinate este reglementată prin certificatul de urbanism valabil. Proiectul nu pune probleme deosebite de protejare a așezărilor umane. În zonă nu există obiecte de patrimoniu cultural sau istoric care să poată fi afectate în vreun fel de clădirea propusă (vizual etc).

IV.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă betonată în europubele, de unde vor fi ridicate de către firme specializate (POLARIS M Holding) în urma unui contract.

Pe perioada lucrarilor de schimbare a destinatiei din imobil locuinte in hotel, deseurile rezultate in urma lucrarilor, vor fi preluate de catre o societate de salubritate in baza unui contract incheiat anterior inceperii lucrarilor. Responsabilitatea colectarii si sortarii deseurilor revine constructorului. Acest proces se va realiza imediat dupa producerea acestor deseuri (ex: resturi de beton rezultate in urma turnarii, resturi de materiale de zidarie rezultate in urma procesului de zidire).

IV.9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

În perioada construcției, substanțele toxice și periculoase pot intra în componența materialelor de construcție, însă în cantități reduse ce nu afectează starea de sănătate a locatarilor și nu aduc prejudicii mediului.

În perioada construcției, substanțele toxice pot fi reprezentate de detergenți, cosmetice, pesticide, insecticide produse de curățenie, diluanți, vopseluri, etc.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Deoarece cladirea si activitatile asociate nu produc poluanti, nu este necesara amplasarea unor aparate de monitorizare. Totusi, periodic, se vor verifica retelele de alimentare cu apa si de canalizare, astfel incit sa nu existe exfiltratii din acestea. In acest scop, se vor amplasa pe traseele acestora cit mai multe puncte de vizitare/verificare.

VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE CARE TRANSPUN LEGISTATIA COMUNITARA

Nu este cazul.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Pentru acest proiect, schimbare destinatie din imobil locuinte in hotel, nu este cazul de organizare de santier. Pentru finisaje, materiale se vor depozita in cladirea initiala. Se va lasa spatiu pentru schelele ce vor fi amplasate in jurul constructiei. Dupa terminarea executiei, terenul se va curata de resturile de materiale ramase. In situatia in care este necesar, se va inlocui stratul superficial al pamintului cu un strat de pamant vegetal.

Prin propunerile descrise mai sus impactul asupra mediului pe parcursul executiei va fi redus la minim.

Executia nu presupune emiterea de poluanti in mediu, pentru a fi necesar controlul acestora.

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

Se estimeaza o perioada de utilizare a constructiei de aprox. 50 ani. Pana la aceasta data este posibil ca legislatia sa se modifice semnificativ, masurile propuse astazi pentru refacerea amplasamentului urmand a nu mai avea relevanta.

Accidentele constructiei posibil a se produce, vor fi urmate de demolarea cladirii, insa terenul va intra in circuitul constructibil imediat dupa aceasta. Totusi, este posibil ca orice accident grav sa poata duce la consolidarea cladirii, ceea ce scoate eliberarea terenului din posibilitatile ulterioare. Indiferent in care din variante ne vom afla, terenul nu va fi eliberat definitiv nici dupa terminarea duratei de viata a cladirii, experienta spunandu-ne ca o zona odata construita ramine in circuitul constructibil.

S.C. UCSERTIMUD SRL

