**Memoriu tehnic**



**DENUMIRE PROIECT :** **MODERNIZARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE (DIN UNITATE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ÎN UNITATE DE CAZARE - HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ) - PALATUL MOVILA,**

Str. Faleza, nr.2A, Eforie Sud, jud. Constanţa

**BENEFICIAR : SC UNIVERS MARIN SRL**

**PROIECTANT GENERAL:** EXTRUDE STUDIO SRL

**SPECIALITATEA :**  ARHITECTURĂ

**NUMAR PROIECT :**  729/2017

**DATA :** martie 2017

**MEMORIU TEHNIC CONFORM ORD. 135 DIN 2010**

**1.**Date generale

**1.1.**Denumirea investitiei

**MODERNIZARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE (DIN UNITATE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ÎN UNITATE DE CAZARE - HOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ) - PALATUL MOVILA**

**1.2.** Amplasamentul și adresa obiectivului

Str. Faleza, nr.2A, Eforie Sud, jud. Constanţa

**1.3.** Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului de investiții

a. Denumire titular

SC UNIVERS MARIN SRL

b. Adresa titularului, telefon, fax, email

Aleea Mercur – Minihotel B.5, nr. 1, Eforie Sud, jud. Constanta

**1.4.** Elaborator

S.C. Extrude Studio S.R.L.

**1.5.** Bilanțul teritorial existent

Suprafață teren din act 2118 mp

Suprafață teren măsurată 2118 mp

Suprafață construită la sol 1189 mp

Suprafață desfășurată 2348 mp

P.O.T. existent 56%

C.U.T. existent 1.11

Funcțiunea existentă Alimentație publică

Categoria de importanță C-normală

Clasa de importanță III

Grad de rezistență la foc II

Risc de incendiu mic

Număr niveluri: D+P+M+1E+2P+3P 5

**1.6.** Bilanțul teritorial propus

Suprafață teren din act 2118 mp

Suprafață teren măsurată 2118 mp

Suprafață construită la sol 1189 mp – Nu se modifică

Suprafață desfășurată 3177 mp

P.O.T. existent 56% - Nu se modifică

C.U.T. existent 1.50

Funcțiunea existentă Cazare – Hotel + Alimentație publică

Categoria de importanță C-normală

Clasa de importanță III

Grad de rezistență la foc II

Risc de incendiu mic

Număr niveluri: D+P+M+1E+2P+3P 5

Suprafața spatii verzi 1060 mp

Locuri de parcare 40

**2.**Descrierea sumara a proiectului

**2.1.** Descrierea soluției de amplasare a construcției în incintă

Amplasarea clădirii existente C1 pe proprietatea în studiu, cu funcțiunea existentă de alimentație publică, cu regimul de înălțime existente C1 – D+P+M+1E+2P+3P, este în următorul fel:

Corpul de clădire C1:

- față de limita de proprietate dinspre strada Dezrobirii – 0.00 m

- față de limita de proprietate dinspre Parcare – 0.00 m

- față de limita de proprietate dinspre strada Faleza – 12.00 m

- față de limita de proprietate dinspre parc – 0.00 m.

În urma soluției și reconfigurării propuse, amplasarea corpului de clădire C1 pe proprietatea în studiu va fi în următorul fel:

- față de limita de proprietate dinspre strada Dezrobirii – 0.00 m – Nu se modifică

- față de limita de proprietate dinspre Parcare – 0.00 m – Nu se modifică

- față de limita de proprietate dinspre strada Faleza – 14.35 m

- față de limita de proprietate dinspre parc – 0.00 m – Nu se modifică.

**2.2.**Date Tehnice constructie

**2.2.1.** **Descrierea functională și economică**

Conform solicitării beneficiarului, soluția propusă de reconfigurare a clădirii existente va avea următoarele suprafețe:

**- Hotel și alimentație publică:** o suprafață construită totală de 1189 mp care nu se modifică. Aripa de sud a restaurantului existent, se va reconfigura si extinde prin supraetajare (D+P+2E), rezultand o suprafață desfășurată totală de 3177 mp. Regimul maxim de înălțime de Demisol+Parter+Mezanin+1Etaj+2Parțial+3Parțial nu se modifică. Înălțimea maximă a soluției propuse va rămâne înălțimea maximă a corpului de clădire existent C1 **H max clădire = H max terasă C1 = 19.00 m față de CTA.**

**2.2.2. Suprafața și situația juridică a terenului**

Suprafața terenului este de 2118 mp, teren deținut de beneficiar, conform actului de proprietate al terenului – contract de vânzare cumpărare atașat.

**2.2.3. Descrierea funcțiunii**

Funcțiunea existentă a imobilului de alimentație publică va fi schimbată în funcțiune de **cazare – hotel și alimentație publică**. Accesul principal în aceasta se va realiza din fațada principală, orientată înspre Strada Faleza. La nivelul demisolului vor fi amplasate: spații tehnice. La nivelul parterului vor fi menținute: 1 restaurant, 1 bucătărie, grupuri sanitare, holuri, și se vor propune: 1 vestibul cu recepție, 1 lobby, 1 sală multifuncțională, grupuri sanitare și alte spații servante. La mezanin vor fi amplasate: camere cu băi proprii, holuri, oficiu. La etajul 1 vor fi amplasate: camere cu băi proprii, holuri, oficiu, bar și librărie, terasă circulabilă. La etajele 2 parțial și 3 parțial vor fi amplasate camere cu băi proprii și apartamente cu băi proprii.

**2.2.5. Structura constructivă**

Sistemul constructiv al corpului de clădire existent C1 care se menține va rămâne neschimbat. Sistemul constructiv al aripii de Sud propuse pentru reconfigurare va fi alcătuit din: fundații din b.a., structura în cadre b.a., cu placă b.a. între nivele, terasă circulabilă. Pentru mai multe detalii vezi memoriul tehnic de specialitate.

**2.2.6. Finisajele exterioare**

Fațadele clădirii vor fi finisate cu tencuială decorativă de exterior culoare albă. Învelitoarea corpului de clădire C1 care se menține va rămâne neschimbat, în terasă circulabilă la etajul 2 parțial și în terasă necirculabilă peste etajul 3 parțial. Învelitoare aripii de Sud propuse pentru reconfigurare se va face în terasă circulabilă peste etajul 2.

Tâmplăria exterioară va fi realizată din aluminiu sau PVC de culoarea închisă, cu geam termoizolant.

Terasele exterioare atât de la nivelul parterului, cât și de la nivelul etajelor vor fi finisate cu șapă de beton simplu elicopterizată sau cu gresie de exterior antiderapantă.

**2.2.7. Finisajele interioare**

Finisajele tavanelor și pereților în toate încăperile, holuri de circulație, bucătărie, vor fi din tencuieli de interior, cu glet si zugrăveli lavabile de interior. Pereții în băi și în bucătărie vor fi finisați cu gresie ceramică, în rest glet și zugrăveli lavabile de interior. Pardoselile vor fi din gresie ceramică antiderapantă în băi, în bucătărie, în restaurant, în sala multifuncțională, în holurile de circulație, iar în rest finisajul pardoselilor va fi parchet în camere. Tâmplăria interioară va fi din lemn stratificat sau MDF.

Scara de acces la etaj va avea structură de beton și trepte din gresie ceramică.

Culorile si texturile finisajelor interioare vor fi alese împreună cu beneficiarul.

**2.2.8. Amenajări speciale - Respectarea principiilor privind dezvoltarea durabilă, egalitatea de șanse, de gen și nediscriminarea**

**a. Măsuri de asigurare a egalității de șanse și tratament**

**a.1. Adaptarea infrastructurii, inclusiv a echipamentelor și utilajelor pentru accesul și operarea de către persoane cu dizabilităţi**

Accesul principal în zonele de cazare și alimentație publică se realizează atât prin trepte de la nivelul trotuarului, cât și printr-o rampă pentru accesul cărucioarelor.

Toate ușile de acces public de la parter au lățime min1.00m: ușă acces principal, ușă restaurant, ușă sală multifuncțională, uși acces terase.

Grupurile sanitare de la parter pentru persoanele cu dizabilități vor fi prevăzute cu echipamente special destinate accesului facil la instalații - mânere, vas wc și lavoare dispuse potrivit înălțimii standard calculate pentru accesul facil, colace speciale, bare de sprijin, etc. - echipare completă persoane cu dizabilităti.

Pentru nevăzători se vor prevedea următoarele: harta tactilă clădire - amplasată în vestibulul de la intrare, și marcaj tactil pardoseală pentru orientare nevăzători.

**b. Amenajări dezvoltare durabilă și economia de energie**

**b.1. Utilizarea surselor regenerabile de energie**

Se va prevedea o instalație solară pentru încălzirea apei de consum menajer pe parcursul sezonului cald. Instalația solară este compusă din: panouri solare, boiler capacitate 800l cu dublă serpentină, vas expansiune, grup pompare, pompă solar.

**b.2. Achiziționarea echipamentelor mai eficiente energetic**

Toate corpurile de iluminat, și interioare și exterioare, vor avea becuri cu LED, o soluție care consumă mult mai puțină energie electrică decât becurile economice sau becurile cu incandescentă.

**b.3. Minimizarea la sursa a deșeurilor generate**

Toate deșeurile se vor colecta selectiv, în recipiente separate.

**b.4**. **Folosirea apei meteorice la irigații**

Apele meteorice vor fi preluate de panta terasei necirculabile și coborâte la nivelul solului prin sifoanele de pardoseală și conducte care fac legătura cu un recipient de pvc, unde vor fi preluate și stocate și refolosite la irigatul spațiilor verzi.

**2.2.9.** **Împrejmuirea**

Împrejmuirea se va realiza astfel:

Înspre străzi, de jur împrejur, împrejmuirea va fi transparentă, realizată din gard cu montanți și profile metalice, H maximă = 1.80m.

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

Terenul se afla in apropierea falezei Eforie Sud, in tesut urban existent, pe aceeasi suprafata construita ca si in prezent, lucrarile propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

**SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU**

**a. PROTECTIA CALITATII APELOR**

Nu exista surse de poluanti pentru ape, functiunea propusa nu reprezinta o amenintare a mentinerii calitatii apelor. Deasemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona.

**b. PROTECTIA AERULUI**

Nu exista surse de poluanti pentru aer.

Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

**c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Se respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).

Nu exista surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus.

**d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATILOR**

Nu exista surse de radiatii in imobilul propus sau in apropierea acestuia.

**e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Nu exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona. Apele uzate de la bucataria restaurantului vor fi preluate si trecute prin filtre speciale si separatoare de grasimi.

**f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Nu vor fi afectate negativ prin interventia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

**g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC**

Nu sunt afectate obiective de interes public.

**h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

Gunoaiele se colecteaza de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comunala.

**i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu este cazul.

**LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea cate un loc de parcare in interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legistatia in vigoare in domeniul constructiilor.

**5. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Nu exista emisii de poluanti in mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

**CONCLUZII**

Proiectul acestor imobile respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

In legatura cu construirea imobilelor propuse, nu exista nicio sursa de poluare, nu se desfasoara activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator iar mediul inconjurator nu este afectat.

**6. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA** (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva cadru –apa, Directiva –cadru a deseurilor, etc)

Nu este cazul.

**7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**

Constructia se va realiza in contract de antrepriza cu un constructor autorizat.

Pe durata executiei constructiei, se vor respecta normele generale in vigoare de protectia muncii, conform legii 90/1996, precum si normativele generale de prevenire si stingerea incendiilor.

Lucrarile de executie se vor desfasura numai in limitele incintei detinute de titular, si nu vor afecta temporar domeniile invecinate.

Organizarea de santier se va realiza utilizandu-se o baraca, un tarc de materiale si o toaleta ecologica pentru personal, amplasate conform planului E01 anexat. Deasemenea se vor utiliza schele de jur imprejurul viitoarei constructii, amplasate in limitele proprietatii detinute de titular. Organizarea de santier constand in baraca, tarc materiale si toaleta ecologica vor fi realizate conform proiectului de organizare de santier, prin grija antreprenorului general.

**8. LUCRÃRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

**LA FINALIZAREA INVESTITIEI , IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA**

**INCETAREA ACTIVITATII**

**8.1. Lucrari propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei**

Antreprenorul va realiza organizarea de santier corespunzatoare dpdv al facilitatilor si al protectiei factorilor de mediu, prin ocuparea unor suprafete de teren cat mai mici, in limitele proprietatii.

Reziduurile inerte rezultate in urma sapaturilor vor fi depozitate conform indicatiilor administratiei publice locale, stipulate in Autorizatia de Construire.

Se va respecta STAS 10.009/1988 – Acustica Urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.

**8.2. Aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de**

**poluari accidentale**

Orice rezervor de stocare a combustibililor si carburantilor din cadrul organizarii de santier va fi amplasat pe platforma betonata, prevazuta cu rigole de scurgere si sistem de retinere a reziduriilor petroliere.

In cazul poluarii accidentale a solului din limitele proprietatii, in timpul lucrarilor, cu carburanti, deseuri, etc. se va proceda imediat la curatarea amplasamentului si minimalizarea pagubelor.

**8.3. Aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei/cladirii**

Toate lucrarile de desfiintare ale unor parti de cladire existenta, finisaje sau structuri care vor trebui inlocuite se vor face controlat, in limita de proprietate, respectand regulile de protectia muncii si de protectia contrac incendiilor.

**8.4. Modalitati de refacere a starii initiale /reabilitare in vederea utilizarii**

**ulterioare a terenului**

Mijloacele de transport vor fi protejate corespunzator pentru a se evita imprastierea deseurilor.

Colectarea selectiva a deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor si evacuarea in functie de natura lor pentru depozitare sau valorificare de catre serviciile de salubritate, pe baza de contract, tinand cont de prevederile OUG nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile, aprobata prin legea nr. 456/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si a legii 426/2001, privind regimul deseurilor pt aprobarea OUG nr. 78/2000.

**9. EVALUARE ADECVATA**

Proiectul propus nu necesita parcurgerea celorlalte etape ale procedurii de evaluare ale impactului asupra mediului si ale procedurii de evaluare adecvata.

**10. CONCLUZII**

Proiectul acestui imobil respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

In executie, antreprenorul general si cei de specialitate vor urmari respectarea normelor si normativelor proprii, precum si a celor generale.

La stabilirea concreta a furnizorilor de materiale si echipamente se va asigura existenta certificatelor de calitate si agrementelor tehnice, durabilitate, marca, aspect etc.

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru faza : **obtinere acord de mediu.**

Intocmit,

arh. Iulia Cutova