

MEMORIU TEHNIC CONF. ORD. 135/2010**I. DATE GENERALE – DENUMIREA PROIECTULUI****1.1. Denumirea investitiei****CONSTRUIRE HOTEL Sp+P+3E SI IMPREJMUIRE TEREN****1.2. Amplasamentul și adresa obiectivului**

Str. Dezrobirii, nr. F.N., Nr.Cad. 105735, oras Eforie Nord, jud. Constanta

II. DATE TITULAR**2.1. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului de investitii****a. Denumire titular**

CELLMAR S.R.L.

b. Adresa titularului, telefon, fax, email

Mangalia, Str. M.I.Dobrogeanu, Nr.83, Judetul Constanta

2.2. Elaborator

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

2.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajarea teritoriului și/sau alte scheme/programe

Terenul este încadrat prin PUG în UAT Eforie Nord.

2.4. Încadrarea în alte activități existente

Nu este cazul.

2.5. Bilanțul teritorial

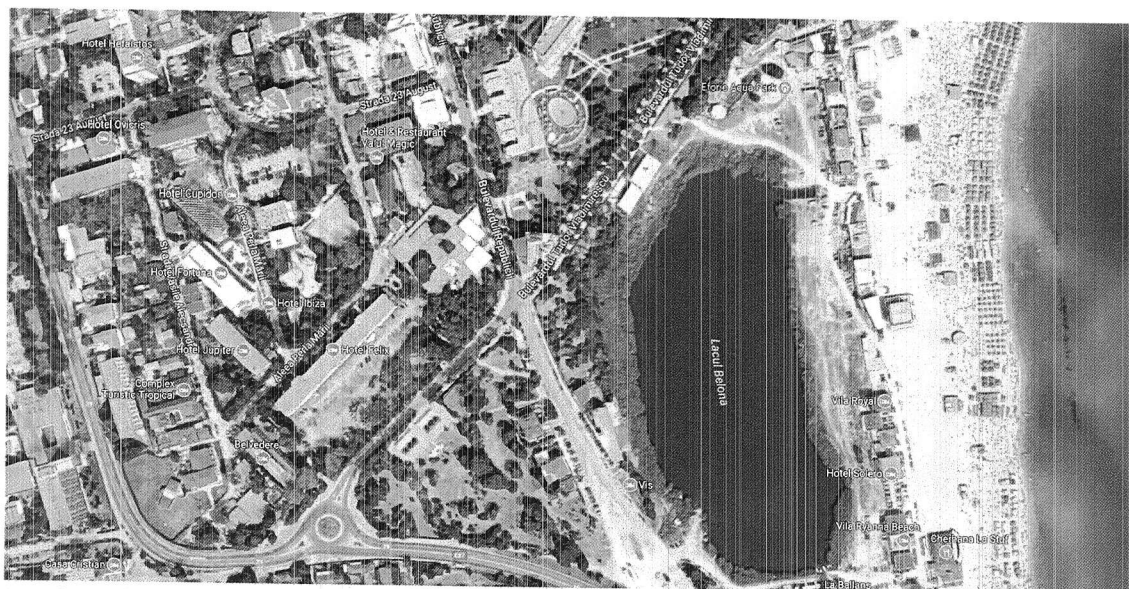
Suprafață teren	1050 mp
Suprafața construită	380 mp
Suprafața desfășurată	1770 mp
P.O.T. propus	36%
C.U.T. propus	1.7
Funcțiunea	Hotel
Categoria de importanță	C-normală
Clasa de importanță	III
Grad de rezistență la foc	II
Risc de incendiu	mic
Număr niveluri: Sp+P+3E	4
Suprafață spații verzi	530 mp - 50% - din care 360mp spatiu verde la sol, si 170mp fatada verde
Suprafață acces carosabil si pietonal - platformă betonată	184 mp
Locuri de parcare	10 locuri

III. DESCRIEREA PROIECTULUI**3.1. Descrierea soluției de amplasare a construcției în incintă**

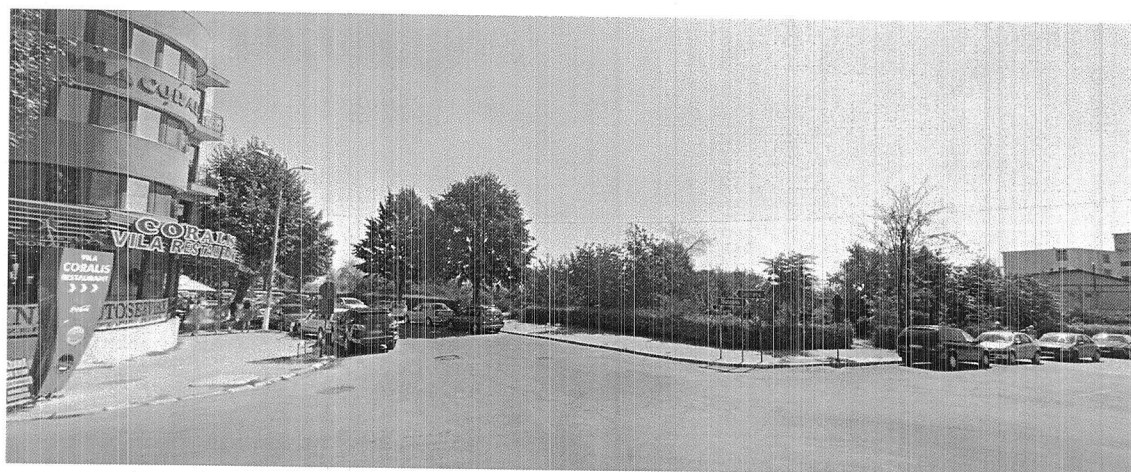
Amplasarea clădirii propuse pe proprietatea în studiu, cu funcțiunea de hotel, cu regimul de înălțime Sp+P+3E, se face astfel:

Corpul de clădire cel mai apropiat de stradă: **hotel**

- față de limita de proprietate dinspre stradă – min 5.00 m
- față de limita de proprietate dinspre stânga – min 4.00 m
- față de limita de proprietate din dreapta – min 2.00 m
- față de limita de proprietate din spate – min 12.00 m.



Incadrare in zona



IMAGINE CU TERENUL

3.2. DATE TEHNICE CONSTRUCTIE PROPUȘA

3.2.1. Descrierea funcțională și economică

Conform solicitării beneficiarului, clădirea propusă va avea următoarele suprafețe:

- **Hotel:** o suprafață construită de 380 mp și o suprafață desfășurată de 1770 mp, un regim de înălțime Subsol parțial+Parter+3Etaje. Înălțimea maximă a clădirii propuse va fi – **H maxim atic peste etajul 3 = 15.25 m față de CTA și H max atic peste casa scării terasă circulabilă = 18.25m față de CTA.**

3.2.2. Suprafața și situația juridică a terenului

Suprafața terenului este de 1050 mp, teren deținut de beneficiar, conform actului de proprietate al terenului – contract de vânzare cumpărare atașat, terenul fiind liber de construcții și de sarcini.

3.2.3. Descrierea funcțiunii

Imobilul propus va avea funcțiunea de **hotel**. Accesul principal în aceasta se va realiza din fațada principală, amplasată înspre Str. Dezrobirii. La nivelul parterului vor fi amplasate: hol primire-recepție, spațiu pentru pastrat bagaje, spațiu pentru administrație, grupuri sanitare, restaurant, bucatarie. Etajele 1, 2 și 3 vor conține aproximativ 10 camere duble cu bai proprii și terase și câte un oficiu pe fiecare nivel. Peste etajul 3, se va amenaja o terasă circulabilă.

3.2.4. Structura constructivă

Sistemul constructiv al clădirii propuse va fi alcătuit din: fundații din b.a., structura în cadre b.a., cu placă b.a. între nivele, inclusiv peste etajul 3 și peste casa scării de la terasa circulabilă.

3.2.5. Finisajele exterioare

Fațadele clădirii vor fi finisate cu tencuială decorativă de exterior culoare albă și cu panouri decorative de fațadă, în zonele indicate. Învelitoarea clădirii se va face în terasă circulabilă peste etajul 3. Accesul pe terasa circulabilă se va realiza prin casa scării, care va ajunge la acest nivel, și care va fi acoperită în terasă hidroizolată necirculabilă.

Tâmplăria exterioară va fi realizată din PVC de culoare închisă și alb, cu geam termoizolant.

Terassele exterioare, atât cele de la nivelul parterului, cât și cele de la etajele superioare vor fi finisate cu gresie de exterior antiderapantă.

3.2.6. Finisajele interioare

Finisajele tavanelor și pereților în toate încăperile, holuri de circulație, restaurant și oficii, vor fi din tencuieli de interior, cu glet și zugrăveli lavabile de interior.

Pereții în băi și în bucatarie vor fi finisați cu gresie ceramică, în rest glet și zugrăveli lavabile de interior. Pardoselile vor fi din gresie ceramică antiderapantă în băi, în bucatarie, în restaurant și în holurile de circulație. În restul încăperilor, finisajul pardoselilor va fi parchet.

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 și texturile finisajelor interioare vor fi alese împreună cu beneficiarul.

3.2.7. 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 dizabilități

Accesul principal în hotel 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 1.00m: ușă acces principal, ușă salon pentru servirea mesei, ușă spațiu pentru pregătirea mesei, uși acces terase și ușă o cameră de la parter special prevăzută pentru acces cu cărucioare, inclusiv baia aferentă acesteia, și grupuri sanitare la parter.

Grupurile sanitare - baia aferentă camerei pentru persoanele cu dizabilități de la parter și grup sanitar din parter, special prevăzut pentru persoanele cu handicap locomotor – 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 dizabilități.

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. Compartimentul de ghene de gunoi ecologice va fi amplasat la parter, pe latura din dreapta a clădirii, va fi închis iar gunoaiele se vor evacua direct.

b.4. Folosirea apei meteorice la irigații

Apele meteorice vor fi preluate de panta terasei circulabile 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.

3.2.9. Împrejmuirea

Împrejmuirea se va realiza astfel:

Împrejmuirea va fi alcătuită din zidarie de bca – H=180m pe laturile laterale și posterioare de proprietate, iar spre cele două strazi adiacente nu se va realiza împrejmuire.

4. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Suprafața de teren neocupată de construcții și terasele de la nivelul parterului, se vor amenaja în întregime, astfel:

Căile pietonale și carosabile vor fi amenajate cu platforme betonate.

Pentru scurgerea apelor pluviale se va prevedea un dren perimetral, racordat la sistemul de scurgere stradal.

Suprafata de spatii verzi va fi in total de 530 mp - 50% din suprafata terenului - din care 360mp spatiu verde la sol, si 170mp fatada verde.

5. INSTALAȚII

Băile și bucătăria din imobil, vor avea instalații interioare cu apă caldă și rece, printr-un boiler electric, cu dublă serpentină, legat de asemenea și la panourile solare. Canalizarea interioară va fi racordată la sistemul stradal.

Sistemul exterior de iluminat al clădirii și a incintei acesteia – îl constituie corpurile de iluminat exterior, pe pereții exteriori ai clădirii.

La interior, circuitele electrice vor fi perimetrare spațiilor.

Sistemul de climatizare va cuprinde următoarele, conform memoriu de specialitate: 30 aparate de aer condiționat de 9000btu, câte 1 pentru fiecare camera de cazare, și 3 aparate de aer condiționat de 12000btu, 1 pentru hol primire-recepție și 2 pentru restaurant. Incalzirea spatiilor se va realiza printr-o CT electrica, prin radioare.

6. UTILITĂȚI, BRANȘAMENTE

Clădirea propusă va fi racordată la rețelele existente pe strada Dezrobirii - apă potabilă, energie electrică și rețea de canalizare.

Date despre rețelele existente de apă și energie electrice de pe strada Dezrobirii vor fi furnizate prin avizele de principiu care se vor obține de la companiile de furnizare apă și energie electrică.

Caracteristicile impactului potențial asupra mediului

Lucrarea nu va avea impact local negativ asupra populației pe perioada execuției, deoarece zona este nelocuită în majoritatea timpului pe parcursul anului, amplasamentul fiind în zona turistică a localității Eforie Nord.

Nu se vor executa lucrări în perioada sezonului estival. Totuși, lucrarea va avea impact local negativ direct pe termen scurt și temporar, pe perioada execuției, asupra solului, aerului, zgomotelor și

vibrațiilor, iar pe termen lung și permanent, în timpul exploatării, va avea impact direct și indirect pozitiv, aducând îmbunătățiri asupra populației sezoniere, sănătății umane (prin îmbunătățirea confortului interior), florei (prin întreținerea spațiilor verzi amenajate), solului (prin preluarea controlată a apelor pluviale și a celor menajere și îndepărtarea lor de pe teren prin bransamentul la rețeaua municipală de canalizare), bunurilor materiale (prin refacere și întreținere frecventă), calității aerului (prin amenajarea spațiilor verzi și plantate de la sol și de pe acoperiș și prin filtrarea aerului viciat de la bucătărie), apei (prin filtrarea și separarea de hidrocarburi a celei menajere), peisajului și mediului vizual, patrimoniului cultural și istoric (prin îmbunătățirea aspectului complexului de clădiri din care face parte).

Impactul, pozitiv, va fi de lungă durată, de complexitate normală, și nu va fi de natură transfrontalieră. Fiind intervenție de relativ mică amploare, nu vor fi afectate specii de faună și floră, ori habitate ale acestora. Prin urmare, nu sunt necesare măsuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului.

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

Terenul se afla in țesut urban existent, pe faleză. Lucrările propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igiena ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

- 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. De asemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zona. La bucataria restaurantului si in parcare se vor prevedea filtre – separator de hidrocarburi.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu exista surse de poluanti pentru aer. – **Sursele obisnuite de poluare sunt bucataria si parcarile.**
- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator. **Se vor prevedea hote cu filtre – ventilatie controlata in bucataria restaurantului.**

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).
- surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus: pot fi motoarele auto, ale instalațiilor de ventilație, ale elevatoarelor;
 - **amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – alcătuirii structurale, ale închiderilor și compartimentărilor care să diminueze intensitatea acestora, finisaje fonoabsorbante, după caz.**

d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATILOR

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

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona. La bucataria restaurantului se vor prevedea filtre – separator de grasimi.
- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatice – infiltrații de la instalații de canalizare defecte;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului – executarea instalațiilor de apă și canalizare se va face cu personal calificat, cu materiale conforme cu cerințele standardelor de calitate în vigoare;
- în momentul constatării defecțiunilor se vor lua urgent măsuri de remediere a lor și de curățire, dacă e cazul, a zonei poluate.

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 gospodarierea comunală.
- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate: resturi rezultate din construcție pe perioada execuției, iar pe perioada utilizării vor rezulta deșeuri menajere și ambalaje;
- modul de gospodărire a deșeurilor: acestea se vor colecta pe platforma specială prevăzută la parter, pe sortimente, în europubele; se va face contract cu firme specializate pentru ridicarea lor; evidența se va ține în mod reglementat, cu ajutorul unei societăți specializate.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

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

VI. 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.

VII. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier – terenul se va împrejmuși și se va semnaliza corespunzător;
- lucrările se vor asigura împotriva accidentelor;
- se va prevedea filtru pentru curățirea autovehiculelor înainte de ieșirea pe drumurile publice;
- pe măsura ridicării construcției, dacă este necesar, se vor pune plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer;

- depozitarea materialelor de construcție se va face conform instrucțiunilor producătorului, astfel încât să se prevină poluarea solului;
- localizarea organizării de șantier – dotările și utilajele vor fi amplasate pe terenul propriu, în interiorul construcției existente;
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier – vor fi zgomote, vibrații, reduse pe cât posibil, limitate la programul zilei de lucru, doar în extrasezon;
- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier – activitățile igienico-sanitare ale personalului, întreținerea și igienizarea spațiilor administrative, pentru a asigura retenția deșeurilor generate de prezența muncitorilor, dar și de activități operaționale, menționăm: folosirea toaletelor existente în clădire, asigurarea de platforme de deșeuri și containerele de colectare selectivă a acestora; preluarea regulată de către o firmă autorizată; folosirea apei potabile furnizate prin bransamentul la rețeaua municipală;
- folosirea bransamentului existent pentru eliminarea apelor uzate menajere;
- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu
- personalul va fi instruit în vederea sortării deșeurilor și protecției mediului; organizarea de șantier va deține bransament la rețeaua locală de apă; toate platformele pe care ajung vehicule sunt betonate (impermeabilizate).

VIII. LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea cate un loc de parcare în interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.
 - Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia în vigoare în domeniul constructiilor.
- Lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității: - nu se cunoaște intenția;
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale: instalațiile care pot produce poluări accidentale vor fi executate cu personal specializat și vor fi prevăzute cu filtre
- care vor fi curățate regulat și guri de vizitare și curățare, care vor fi verificate regulat; în cazul unor avarii care pot produce poluare accidentală, se vor remedia defecțiunile și se vor lua măsuri de înlăturare a efectelor poluării. În situațiile prevăzute de lege, se va anunța Agenția de Protecție a Mediului.
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației – dacă va fi cazul, lucrarea se va desființa după un proiect de Memoriu de prezentare conform Ordinului 135 din 2010 al ministrului mediului și pădurilor, privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiectele publice și private desființare autorizat conform legii, eventual cu echipe de genști, cu protejarea împrejurimilor;
 - modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului – dacă va fi cazul, se va evacua molozul la locul indicat de Consiliul Local și se va aduce pământ, pentru a se reveni la situația inițială a terenului;
- Antreprenorul va realiza organizarea de santier corespunzatoare din punctul de vedere 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.

8.1. Lucrari propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei

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 reziduurilor 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
Nu s-au prevazut lucrari de dezafectare sau demolare.

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.

IX. Anexe

- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie

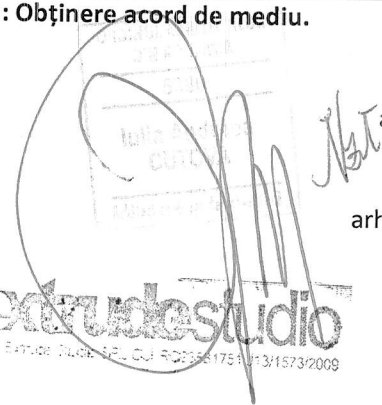
X. EVALUARE ADECVATA

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

Prezenta documentație a fost întocmită pentru faza : Obținere acord de mediu.

Întocmit,
arh. Nihal Izet

Verificat,
arh. Iulia Cutova



SC Extrude Studio SRL, CUI RO23581751, J13/1573/2009