

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DENUMIREA PROIECTULUI:

CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE HOTEL SI
RESTAURANT LA PARTER, AMENAJARE PISCINA, IMPREJMUIRE
TEREN

II. TITULAR

- Numele companiei: SC VIACONSAVIS SRL
- Adresa: jud. Constanta, oras Navodari, lot 12, zona Mamaia Nord
- Nr. Telefon: 0736035362
- Numele persoanelor de contact: Gheldagi Elda

III. DESCHIEREA PROIECTULUI:

1. Rezumat proiect

Terenul, in suprafata de 809.00mp se afla in jud. Constanta, oras Navodari, lot 12, cu numar cadastral 102682.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului este de : **locuinte, comert, turism.**

Fizic terenul este relativ plan si nu este expus riscului de fenomene de instabilitate de tipul prabusirilor sau al alunecarilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Pe terenul studiat se afla in momentul actual nu se afla nici o constructie.

Tipul unitatii este : hotel si restaurant la parter.

Regimul de inaltime propus al constructiei este P+4E.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- **la nord** – distanta dintre cladirea propusa si drumul de acces este o distanta de la 1.00 la 2.00m., drumul de acces are o latime de 4 m, dupa care vine un teren.
- **la est**– distanta dintre cladirea propusa si limita terenului este de 3.33m. Pe terenul vecinului in momentul actual nu exista constructii.
- **la vest**– distanta dintre cladirea propusa si limita terenului este de 0.60m spre terenul vecinului IE101382 , nu exista constructie.

MEMORIU DE PREZENTARE – CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE HOTEL SI RESTAURANT LA PARTER, AMENAJARE PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN

- **la sud**- distanta fata de limita terenului este de 4.14 m la 12.22m. Pe aceasta latura este strada B1.

Funcțiunea propusa – imobil cu destinație hotel si restaurant la parter.

Structura de rezistență a imobilului propus va fi din cadre de beton armat, cu închideri din zidărie de bca de 25cm grosime. Fundatiile se vor realiza continue din beton armat.

Plansele se vor realiza din beton armat cu o grosime de 13-15cm.

Conform temei de proiectare imobilul va avea următoarele funcțiuni:

PARTER

• Restaurant	Su = 139.15mp
• Bucatarie	Su = 37.68mp
• Depozit	Su = 9.70mp
• Vestiar Barbati	Su = 3.28mp
• Baie	Su = 1.55mp
• Vestiar Femei	Su = 2.95mp
• Baie	Su = 1.40mp
• Hol	Su = 2.74mp
• Zona Servire	Su = 3.50mp
• Hol+ Casa scarii	Su = 17.50mp
• Birou adm.	Su = 10.95mp
• Receptie	Su = 41.33mp
• Spatiu tehnic	Su = 6.50mp
• Hol	Su = 4.05mp
• Hol	Su = 4.10mp
• Grup sanitar Femei	Su = 7.87mp
• <u>Grup sanitar Barbati</u>	<u>Su = 6.55mp</u>
	<u>Su totala = 300.00mp</u>
• Terasa	Su = 40.00mp

PARTER - Suprafata construita = 350.00mp
Suprafata utila = 300.00mp

ETAJ 1

• Sp.depozitare si camera cameriste	Su = 14.95mp
• Baie	Su = 3.80mp

**MEMORIU DE PREZENTARE – CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE HOTEL SI
RESTAURANT LA PARTER, AMENAJARE PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN**

• Camera	Su = 16.50mp
• Baie	Su = 3.60mp
• Camera	Su = 19.28mp
• Baie	Su = 4.20mp
• Camera	Su = 16.15mp
• Baie	Su = 4.50mp
• Camera	Su = 17.15mp
• Baie	Su = 4.20mp
• Camera	Su = 18.00mp
• Baie	Su = 4.60mp
• Camera	Su = 16.13mp
• Baie	Su = 4.25mp
• Camera	Su = 16.16mp
• Baie	Su = 4.25mp
• Camera	Su = 12.65mp
• Baie	Su = 5.10mp
• Camera	Su = 16.67mp
• Camera	Su = 13.35mp
• Baie	Su = 5.50mp
• Hol + Casa scarii	Su = 33.45mp
• Hol	Su = 13.83mp
	<u>Su totala = 268.200mp</u>
• Balcoane	Su = 66.15mp

ETAJ 1 - Suprafata construita = 322.00mp
Suprafata utila = 268.27mp

ETAJ 2

• Camera	Su = 14.95mp
• Baie	Su = 3.80mp
• Camera	Su = 16.50mp
• Baie	Su = 3.60mp
• Camera	Su = 19.28mp
• Baie	Su = 4.20mp
• Camera	Su = 16.15mp
• Baie	Su = 4.50mp
• Camera	Su = 17.15mp
• Baie	Su = 4.20mp
• Camera	Su = 18.00mp
• Baie	Su = 4.60mp

MEMORIU DE PREZENTARE - CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE HOTEL SI
RESTAURANT LA PARTER, AMENAJARE PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN

• Camera	Su = 16.13mp
• Baie	Su = 4.25mp
• Camera	Su = 16.16mp
• Baie	Su = 4.25mp
• Camera	Su = 12.65mp
• Baie	Su = 5.10mp
• Camera	Su = 16.67mp
• Camera	Su = 13.35mp
• Baie	Su = 5.50mp
• Hol + Casa scarii	Su = 33.45mp
• Hol	Su = 13.83mp
	<u>Su totala = 268.200mp</u>
• Balcoane	Su = 63.26mp

ETAJ 2 - Suprafata construita = 322.00mp
Suprafata utila = 268.27mp

ETAJ 3, 4

• Camera	Su = 14.95mp
• Baie	Su = 3.80mp
• Camera	Su = 16.50mp
• Baie	Su = 3.60mp
• Camera	Su = 19.28mp
• Baie	Su = 4.20mp
• Camera	Su = 16.15mp
• Baie	Su = 4.50mp
• Camera	Su = 17.15mp
• Baie	Su = 4.20mp
• Camera	Su = 18.00mp
• Baie	Su = 4.60mp
• Camera	Su = 16.13mp
• Baie	Su = 4.25mp
• Camera	Su = 16.16mp
• Baie	Su = 4.25mp
• Camera	Su = 12.65mp
• Baie	Su = 5.10mp
• Camera	Su = 16.67mp
• Camera	Su = 13.35mp
• Baie	Su = 5.50mp

MEMORIU DE PREZENTARE - CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU DESTINATIA DE HOTEL SI
RESTAURANT LA PARTER, AMENAJARE PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN

- Hol + Casa scarii $Su = 33.45mp$
 - Hol $Su = 13.83mp$
 - Balcoane $Su = 62.21mp$
- $Su\ totala = 268.200mp$

ETAJ 3, 4 - Suprafata construita = 322.00mp
Suprafata utila = 268.27mp

Inaltime Regim de inaltime existent -
Regim de inaltime propus P+4E

Suprafete S teren - St = 809.00mp

SITUATIA EXISTENTA

Sc existenta = 0.00

Sd existenta = 0.00

POT existent = 0.00

CUT existent = 0.00

SITUATIA PROPUSA

Sc parter = 350.00mp

Sc pe etaj = 322.00mp

Sc propusa = 350.00mp

Sd propusa = 1638.00mp

POT propus = 43%

CUT propus = 2.02

Piscina $S = 36.00mp$

Zona amenajata ca spatiu verde $S = 125.00mp$

Zona alei pietonale $S = 96.60mp$

Zona spatiu agrement $S = 139.00mp$

Zona parcaje auto Parcarea auto se va amenaja pe alt teren

in suprafata de $S = 344.00mp$ - LOT 14 conform contractului de imprumut in
folosinta. 16 locuri de parcare

2. Justificarea necesitatii proiectului:

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construire imobil P+4E cu destinatia de hotel si restaurant la parter, amenajare piscina, imprejmuire teren.

In momentul actual terenul este liber de constructii. Beneficiarul doreste realizarea unui hotel cu regim de inaltime P+4E si a unui restaurant la parter, amenajare piscina si spatiu verde, pentru a ajuta la dezvoltarea zonei.

3. Profilul si capacitatea de productie:

Profilul

Investitia va fi realizata pe persoana juridica si are ca obiectiv construirea unui hotel cu regim de inaltime P+4E si restaurant la parter, amenajare piscina si imprejmuire teren.

Capacitatea de productie

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

4. Descrierea instalatiilor si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament

Nu este cazul.

5. Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea.

Hotelul va avea o capacitate de 43 de camere a cate doua locuri cu suprafetele utile ale camerelor variind intre 13.35mp si 19.28mp.

Restaurantul va avea o suprafata utila de 139.15mp si o capacitate de 88 de locuri.

6. Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora:

Materiile prime : Nu este cazul.

Energie si combustibili:

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica de la reseaua existenta pentru aparatele electrocasnice, iluminat si de aer conditionat.

Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la reseaua Raja.

Asigurarea apei calde se va face printr-o centrala electrica.

7. Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin reseaua existenta in zona.

Incalzirea

Cladirea va functiona doar pe perioada estivala, neavand nevoie de incalzire.

Incalzirea apei calde se va realiza printr-o centrala electrica.

Alimentarea cu apa

Se va realiza prin reseaua existenta in zona. Apa se va utiliza pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajere in obiectiv.

Nu este nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se realizeaza in statie de pompare proprie cu conducta de refulare cu deversare in statia de pompare SP6 SC Raja SA.

8. Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

Suprafata amenajata ca spatiu verde este de 125.00mp.

9. Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;

Accesul pietonal se va realiza prin porti de fier forjat ,conform planului de situatie , de pe strada B1, iar accesul auto se va realiza prin porti de fier forjat de pe strada B1.

10. Resursele naturale folosite in constructie si functionare

Nu este cazul.

11. Metode folosite in constructie

Nu este cazul.

12. Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.

Nu este cazul.

13. Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Nu este cazul.

14. Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (ex: extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor)

Nu este cazul.

15. Alte autorizatii cerute pentru proiect.

Avize conform certificatului de urbanism:

- Aviz Raja
- Aviz Enel
- Aviz CONGAZ
- Aviz ISU
- Aviz Sanatatea populatiei
- Aviz Mediu
- Aviz ABDL
- Aviz CNACN
- Aviz Cultura
- Aviz Ministerul Turismului
- Aviz Stat Major General

16. Localizarea proiectului

Terenul, in suprafata de 809.00mp (conform contractului de vanzare cumparare) se afla in judetul Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord, lot 12. Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului este de **locuinte, turism, comert**.

Fizic, terenul este relativ plan si nu este expus riscului de fenomene de instabilitate de tipul prabusirilor sau al alunecarilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Cel mai apropiat corp de cladire se afla la 8m fata de limitata de proprietate, in dreptul strazii B1.

17. Caracteristicile impactului potential

Nu este cazul.

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

1. Protectia calitatii apelor:

Pentru executia investitiei se va folosi apa din reseaua zonala prin bransament local, iar apa rezultata va fi evacuata in reseaua de canalizare interioara si apoi in reseaua centralizata.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Impactul functiunii de hotel si restaurant, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

2. Protectia aerului

In faza de executie sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:
- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier;

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei OMS 1993 si AP42-EPA. Sistemul de constructie fiind simplu (structura cu stalpi din beton armat si zidarie bca), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in VLE impuse prin legislatia de mediu in vigoare.

O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nederijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorilor de mediu aer.

Data fiind functiunea de cazare in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In faza de executie sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona izolata si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii. Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125/2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

In faza de executie nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea partiala a incintei si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in faza de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In perioada executarii lucrarilor de constructie a obiectivului se va avea in vedere semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Lucrarile de amenajare ale obiectivului se vor desfasura cu respectarea legislatiei privind desfasurarea lucrarilor de construire in sezonul estival.

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, neexistand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In faza de executie :

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- moloz;
- pietris;
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare:

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri de hartie si carton;
- deseuri de sticla;
- deseuri ambalaje de polistiren si folie;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele din plastic cu capac amplsate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializate in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa.

Se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuată va fi considerată de min.1kg/pers/zi (in conditiile asigurării golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferite pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

In cadrul procesului de executie nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

V. PREVEDERI PRIVIND MONITORIZAREA MEDIULUI

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

VI. JUSTIFICAREA INCADRARI PROIECTULUI, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directia-cadru apa, Directia-cadru aer, Directia-cadru a deseurilor, etc.)

Nu este cazul.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZarii DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retelele edilitare existente.

Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Va fi prevazuta amplasarea de containere metalice pentru colectarea gunoiului si resturilor provenite din executie. Se impune realizarea unei rampe pe sort situata la iesirea din incinta pentru spalarea cu apa sub presiune a rotilor vehiculelor inainte de plecare. Odata realizarea inchiderilor exterioare si dupa realizarea amenajarii curtii se va restrange organizarea exterioare a santierului. Se vor lua toate masurile pentru diminuarea factorilor locali de poluare a mediului.

**VIII. 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.**

Dupa finalizarea perioadei de executie, urmeaza etapa de refacere a amplasamentului prin golirea si curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similara cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de refacere se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistemantizare a curtii.

Intocmit,
SC SOHO PROIECT DESIGN SRL
Ing.Gheldagi Elda

