

## ANEXA 5.E

### Conținutul-cadru al memoriului de prezentare

#### I. Denumirea proiectului:

"CONSTRUIRE CENTRU DE CAZARE SI TRATAMENT BASILICA"

#### II. Titular:

- numele; BASILICA TRAVEL S.R.L.

- adresa poștală; str.Doamnei,nr.20, Sector 1, Bucuresti

- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet; 0371.332.010;  
office@basilicatravel.ro

- numele persoanelor de contact:

• director/manager/administrator;

• responsabil pentru protecția mediului.

#### III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

##### a) un rezumat al proiectului;

Prin politicile locale de investitie,orasul Techirghiol isi propune, valorificarea potentialului balnear si turistic al Lacului Techirghiol.Orasul dispune de Sanatoriul Balnear si de recuperare Techirghiol care in momentul actual nu face fata numarului tot mai mare de vizitatori.Manastirea Sfanta Maria dispune de o baza de tratament avand o cazare de 70 de camere.Obiectul propus isi propune sa aduca in plus un numar de 32 de camere avand toate dotarile necesare , o zona de tratament ( SPA) si un restaurant care sa completeze serviciile deja existente in zona centrala.

##### b) justificarea necesității proiectului;

Orasul Techirghiol isi propune, prin politicile locale, valorificarea potentialului balnear si turistic al Lacului Techirghiol.Se propune o dezvoltare durabila a turismului prin modernizarea infrastructurii tehnico edilitare, a spatiilor publice din centrul orasului.

În conformitate cu reglementările cuprinse în planul de amenajarea teritoriului național, MDRAP și alte autorități publice derulează diverse programe de investiții în infrastructura locală cu caracteristici diferite privind eligibilitatea, finanțarea, decontarea și monitorizarea acestora. Obiectivul comun al acestor programe vizează dezvoltarea echilibrată a infrastructurii rezultând revitalizarea satelor, comunelor și orașelor.

Viabilitatea economică și socială a proiectelor de infrastructură locală rezultă din corelarea obiectivelor și priorităților urmărite de Planul National de Dezvoltare, Planurile Regionale de Dezvoltare, Strategia Județeană de Dezvoltare și Strategia Locală a Orasului Techirghiol. Toate aceste obiective au ca scop creșterea calității vieții și dezvoltarea economica-socială durabilă a regiunilor în context național și european.

Obiectivul de investitie - "Construire centru de cazare si tratament Basilica", va fi amplasat pe un teren de forma regulata, in suprafata de cca. 2207 mp, situat in intravilanul orasului Techirghiol, judetul Constanta, pe str. Ovidiu,nr.5, Lot ½ , aflat in vecinatatea imediata a **Manastirii Sfanta Maria**. Dimensionarea obiectivului de investiții a avut in vedere lipsa de spații de servire a mesei in zona centrala a orasului Techirghiol - in prezent fiind insuficiente atat pentru vizitatorii cazati în complexul balnear existent, cat si pentru cei care sunt cazati la pensiuni.

La întocmirea prezentului studiu s-a pornit de la ideea realizării unei analize care să permită conturarea unei imagini cât mai clare despre ceea ce se urmărește prin implementarea proiectului propus.

Se dorește ca la finalizare, acest studiu să permită furnizarea unor informații în ceea ce privește sustenabilitatea și necesitatea - privită din exteriorul definiției sale strict financiare – de implementare a proiectului, precum și a unor informații privind alternativele existente și care pot fi luate în calcul în procesul decizional de către beneficiar.

Secțiunile prezentului Studiu de fezabilitate au fost dezvoltate ca și conținut similar modelului cadru oferit de H.G. 907/2016, astfel încât să poată furniza informații complete legate de contextul social și economic în care se propune realizarea investiției. Această detaliere ajută atât elaboratorul cât și beneficiarul să constate necesitatea și să înțeleagă oportunitatea realizării sau nu a proiectului.

c) *valoarea investiției;*

valoarea investiției este de 33.899.600,00 lei

d) *perioada de implementare propusă;*

Durata de realizare a lucrărilor și activităților prevăzute în proiect: 24 luni.

e) *planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);*

se va vedea în partea desenată

f) *o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).*

Prin tema de proiectare concepută de investitor se propune realizarea unei noi clădiri "Centru de cazare și tratament Basilița" care să conțină spații de cazare, servicii culinare și servicii balneare. Prin aceste spații se va putea răspunde solicitărilor vizitatorilor aflați în oraș. Prin realizarea obiectivului propus se vor crea condiții optime pentru activitățile de cazare, tratament balnear și servire a alimentelor.

**Dezvoltarea economică și socială durabilă** este indispensabilă legată de îmbunătățirea infrastructurii existente și a serviciilor. Pe viitor zona urbană techirghiol trebuie să poată concura efectiv în atragerea de investiții, asigurând totodată și furnizarea unor condiții turistice și balneare adecvate și servicii sociale necesare dezvoltării turismului.

**Necesitatea și oportunitatea proiectului** În condițiile lipsei de spații de servire a mesei și a cazării, care să fie suficiente pentru turiștii aflați în orașul techirghiol, se apelează la diverse localități și la cazare improprie, care se supraaglomerează în sezonul de vară.

**Oportunitatea investiției** este generată de necesitatea realizării unor spații de găzduire, tratament balnear și de luat masa decente pentru persoanele aflate în vizită sau la tratament în Techirghiol

#### **Scenariul tehnico-economic 1:**

Construirea unui grup de clădiri care să fie împărțite luând în considerare destinațiile funcționale ale acestora.

Această investiție presupune atingerea obiectivului propus și reprezintă o lucrare completă respectând toate cerințele caietului de sarcini și a temei de proiectare însă nu va putea îndeplini toate serviciile necesare funcționării la nivelul propus.

**Avantaje**

Asigură îndeplinirea obiectivelor propuse;

Vizitatorii vor beneficia de cazare și servicii de servire a mesei și tratament balnear;

Asigură condițiile de igienă și sănătate pentru vizitatori.

**Dezavantaje**

Nu asigură echilibrat toate funcțiile și serviciile propuse de un astfel de ansamblu

#### **Scenariul tehnico-economic 2: Scenariul optim de investiție**

Construirea unui grup de clădiri care să fie împărțite luând în considerare destinațiile funcționale ale acestora.

Această investiție presupune atingerea obiectivului propus și reprezintă o lucrare completă respectând toate cerințele caietului de sarcini și a temei de proiectare.

Avantaje

Asigură îndeplinirea tuturor obiectivelor propuse;

Vizitatorii vor beneficia de cazare și servicii de servire a mesei și tratament balnear;

Asigură condițiile de igienă și sănătate pentru vizitatori;

Eliminarea problema externalizării serviciilor de spălătorie și curățătorie necesare unui hotel;

Crearea de spații echipate corespunzător preparării și depozitării unei cantități suficiente de mâncare în condiții igienico-sanitare conform normelor în vigoare;

Dezavantaje

Nu au putut fi găsite.

**Durata de realizare a lucrărilor și activităților prevăzute în proiect: 24 luni.**

**Perioada de referință** aleasă pentru analiza cost-beneficiu este de **15 ani**. Se are în vedere o valoare reziduală la sfârșitul acestei perioade calculată prin metoda perpetuității.

Ținând cont de tema de proiectare și de necesitatea realizării unui centru balnear și de cazare coroborate cu necesitatea asigurării cerințelor de calitate la nivelul impus se recomandă utilizarea **Scenariului tehnico-economic 2**.

Centrul de cazare și tratament va avea în componența sa personal calificat care va avea responsabilitate și competențe specifice acestui domeniu de activitate.

Asigurarea zonelor principale de funcționare :

- zona funcțională de tratament se află la nivelul subsolului și este caracterizată prin spațiul amenajat pentru tratamente balneare, împreună cu zona spațiilor anexe compuse din spații tehnice, depozitari, vestiare, filtru personal, ALA, etc

- zona funcțională de reprezentativitate : foyer – recepție , restaurant prevăzut cu gr. sanitare se află la nivelul parterului, supanței și a etajului de peste corpul restaurantului.

- zona de cazare se află la etajele 1 și 2, în corpul principal al hotelului.

- amenajarea terenului aferent investiției

- bransamente la rețele de utilități

Totodată, prezenta documentație tratează și amenajarea terenului aferent clădirii.

Este important de menționat că hotelul va aduce un număr de 32 de camere de cazare cu zona de tratament și un restaurant ce va ajuta localitatea să asigure serviciile pentru numărul tot mai mare de vizitatori.

Astfel, este justificată dezvoltarea unei clădiri, care să deservească zona pentru a putea face față cerințelor turistice

Multitudinea spațiilor ce trebuie realizate, impuse prin tema program, au condus la propunerea a două volume, Volumul principal cu funcțiunea de Hotel cu regimul de înălțime S+P+2E. în forma de L cu dimensiunile de gabarit, în plan de: 35,35 x 28,55m și corpul cu funcțiunea de restaurant, alipit corpului principal , cu forma rectangulară și dimensiuni în plan 35,30x14,00m. Clădirea propusă se încadrează în:

Categoria de importanță "C" - "Construcții de importanță normală"

Clasa de importanță "III" - "Construcții de importanță normală"

(pag.27÷28, tabel 5.1. normativ P100-92)

Amplasament

Clădirea "Construire centru de cazare și tratament Basilica" se va amplasa lângă mănăstirea Sfânta Maria la aproximativ 25 de metri de latura sud-estică a acesteia. Clădirea propusă va fi amplasată la intersecția dintre străzile dr. Victor Climescu și Barciselor.

Astfel, au fost avute în vedere lucrări de sistematizare ale De asemenea, s-au avut în vedere atât accesele pietonale dinspre strada dr. Victor Climescu cât și carosabile pentru aprovizionare dinspre strada Narciselor.

Spatiul liber se va amenaja prin înierbare și plantare de arbori și arbuști.

#### Sistem constructiv

- fundații sub formă de talpi armate și fundații izolate din beton armat;
- elevații din beton armat;
- cadre din beton armat monolit dispuse pe două direcții;
- planșee din beton armat monolit;
- închideri exterioare din zidărie de cărămidă cu goluri verticale de 30 cm grosime + termosistem.
- închiderile exterioare la subsol se vor realiza din beton armat, termoizolat și hidroizolat
- compartimentări interioare din zidărie de cărămidă cu goluri verticale de 20 cm grosime
- compartimentări din gipscarton dublu placate și fonoizolație cu vată bazaltică. Pentru spațiile umede (băi) se vor folosi plăci de gips carton hidrofugate. De asemenea vestiarele și cabinetele de tratament vor fi realizate din structuri ușoare de tip Max Compact.

#### Finisaje la interior

- pardoseli din piatră;
- pardoseli din lemn (parchet) în zona de cazare;
- pardoseli epoxidice (sp tehnice)
- placaje cu ceramică la pardoselile grupurilor sanitare și în spațiile umede;
- glafuri din travertin/piatră la ferestre
- tamplărie interioară din PAL sau metalice (după caz);
- tencuieli interioare obișnuite la pereți și tavane, gletuite, cu vopsitorii din var lavabil;
- placaje cu faianță la pereții grupurilor sanitare și în spațiile umede până la înălțimea tocului ușii (h=2,10m); Spațiile de tratament (SPA) vor fi placate cu ceramică.
- plafoane suspendate din gipscarton pe schelet metalic
- zugrăveli lavabile
- balustrade și mană curentă realizată din metal, lemn și sticlă

#### Finisaje la exterior

- balcon cu balustradă din sticlă
- tamplărie din profile PVC de culoare gri cu geamuri termofonoabsorbante;
- placări și borduri cu piatră naturală masivă la alei și trotuare
- placare cu piatră naturală jardiniere și terase
- solbancuri / glafuri din piatră
- tencuială decorativă albă și bej
- învelitori din tablă de titan-zinc prepatinat gri grafit, oțel și terasă

Au fost prevăzute măsuri privind persoanele cu dizabilități: rampă de acces la nivelul parterului, grup sanitar dedicat.

La interior, pardoselile vor fi realizate din piatră antiderapantă la bazin, restaurant, bar, holuri, și placaj ceramic în bucatărie, oficiu pe scări, precum și în toate grupurile sanitare.

În zona de birouri de administrație precum și în camere, finisajul pardoselii va fi din parchet dublu laminat de trafic intens.

În ceea ce privește tamplăria se vor folosi uși interioare celulare din lemn în zona de administrație, cazare și restaurant.

Se vor folosi ferestre din PVC cu geam termoizolant și fatadă cortină de aluminiu la zona de mic dejun

#### Funcțiuni propuse

Principalele functiuni, distribuite pe fiecare corp de cladire in parte :

Subsol

- Spatii de tratament ( SPA), vestiare cu grupuri sanitare,cabinet medical,hol acces SPA
- Spatii tehnice (camera de pompe, statie de dedurizare, CT,ALA), depozitari;

Parter

- Foyer intrare, cu administratie, grupuri sanitare
- Spatiu servire ( restaurant, bucatarie, depozitari) si supanta (nivel intermediar doar in zona de bucatarie si partial foyer) pentru spatii tehnice, depozitare,grupuri sanitare si lacto bar
- Terasa

Etaj 1

- Circulatie verticala, holuri, 16 camere cazare si oficii de etaj
- Peste corpul restaurant – terasa acoperita

Etaj 2

- Circulatie verticala, holuri, 16 camere cazare si oficii de etaj

Descrierea functionala a spatiilor, pe nivele:

TABEL SUPRAFETE SUBSOL		
Cod spatiu	Denumire spatiu	Suprafata mp
S01	Hol intrare spa	47.70
S02	Cabinet medical 1	13.05
S03	Cabinet medical 2	13.07
S04	Gr.sanitar	2.21
S05	Vestiar barbati	10.03
S06	Vestiar femei	7.01
S07	Hol	2.52
S08	Vestiar barbati	46.97
S09	Vestiar femei	47.36
S10	Hol	32.46
S11	Oficiu	3.52
S12	Hol	15.83
S13	Sas	4.32
S14	A.L.A.	99.48
S15	Hol	22.48
S16	Zona relaxare	19.12
S17	Piscina	382.01
S18	Dus infra rosu	2.20
S19	Bazine bai	60.35
S20	Baie hidro	25.57
S21	Camera aerosoli	4.40
S22	Baie galvanica	27.61
S23	Masaj terapie	22.92
S24	Sala masaj	24.58
S25	Electroterapie	24.60
S26	Sala gimnastica	28.91
S27	Sauna sarata	14.08
S28	Sp.tehnic	4.68
S29	Sauna aburi	9.32

S30	Hol	3.21
S31	Sauna	21.39
S32	Sp.tehnic	26.17
S33	Sp.tehnic	18.42
S34	Sp.tehnic	4.74
S35	Casa scarii	13.19
S36	Sp.tehnic - CT	100.50
S37	Curte de lumina	13.14
S38	Casa scarii	18.58
S39	Hol	5.15
Suprafata utila subsol = 1242.85mp		

TABEL SUPRAFETE PARTER		
Cod spatiu	Denumire spatiu	Suprafata mp
P01	Windfang	3.79
P02	Mic comert	14.37
P03	Hol receptie	196.06
P04	Casa scarii	4.66
P05	Administratie	21.07
P06	Gr.sanitar	24.24
P07	Hol	10.29
P08	Vestiar barbati	12.29
P09	Vestiar femei	12.60
P10	Hol	12.79
P11	Depozitare	32.45
P12	monsarj	1.97
P13	Hol	5.20
P14	Casa scarii	11.48
P15	Restaurant mic dejun	98.57
P16	Restaurant	349.95
P17	Windfang	16.87
P18	Oficiu	42.54
P19	Bucatarie	54.53
P20	Vesela	10.73
P21	Depozitare vesela	5.55
P22	Hol	22.15
P23	Preparari legume	4.32
P24	Igienizare oua	4.30
P25	Preparari peste	4.32
P26	Preparari carne	4.31
P27	Hol	7.51
P28	Scara	7.15
P29	Depozitari deseuri	5.23
P30	Spalatorie vesela+depozitare	9.21
P31	Hol	2.64
P32	Bar	6.72
P33	Oficiu	2.69

P34	Windfang	4.33
P35	Terasa	299.05
Suprafata utila parter = 1028.88mp		

TABEL SUPRAFETE SUPANTA		
Cod spatiu	Denumire spatiu	Suprafata mp
M01	Casa scarii	8.20
M02	Lacto-bar	140.96
M03	Gr.sanitar barbati	4.06
M04	Gr.sanitar femei	4.33
M05	Hol	10.29
M06	Casa scarii	10.09
M07	Vestiar	4.33
M08	Hol	34.76
M09	Depozitare murdare	12.17
M10	Spalatorie/uscatorie	18.05
M11	Calcatorie	15.66
M12	Depozitare curate	11.16
M13	Depozitare	12.70
M14	Depozitare	23.42
M15	Depozitare	8.00
M16	Depozitare	7.31
M17	Depozitare	5.97
M18	Depozitare	4.32
M19	Birou	22.54
Suprafata utila supanta = 358.32mp		

TABEL SUPRAFETE ETAJ 1		
Cod spatiu	Denumire spatiu	Suprafata mp
E1-01	Casa scarii	7.77
E1-02	Hol	90.11
E1-03	Casa scarii	7.58
E1-04	Oficiu	6.48
E1-05	Oficiu	5.34
E1-06	Camera	20.23
E1-06-1	Hol camera	2.98
E1-06-2	Baie	4.78
E1-06-3	Balcon	7.00
E1-07	Camera	25.09
E1-07-1	Hol camera	2.73
E1-07-2	Baie	4.74
E1-07-3	Balcon	4.08
E1-08	Camera	16.47
E1-08-1	Hol camera	2.92
E1-08-2	Baie	3.57

E1-08-3	Balcon	6.88
E1-09	Camera	14.90
E1-09-1	Hol camera	2.48
E1-09-2	Baie	3.25
E1-09-3	Balcon	3.79
E1-10	Camera	14.98
E1-10-1	Hol camera	2.49
E1-10-2	Baie	3.25
E1-10-3	Balcon	4.26
E1-11	Camera	16.24
E1-11-1	Hol camera	4.56
E1-11-2	Baie	3.51
E1-11-3	Balcon	4.26
E1-12	Camera	16.01
E1-12-1	Hol camera	2.67
E1-12-2	Baie	3.52
E1-12-3	Balcon	1.18
E1-13	Camera	16.00
E1-13-1	Hol camera	2.27
E1-13-2	Baie	3.52
E1-13-3	Balcon	1.18
E1-14	Camera	16.03
E1-14-1	Hol camera	2.21
E1-14-2	Baie	3.52
E1-14-3	Balcon	1.18
E1-15	Camera	16.02
E1-15-1	Hol camera	2.21
E1-15-2	Baie	3.52
E1-15-3	Balcon	1.18
E1-16	Camera	21.35
E1-16-1	Hol camera	4.17
E1-16-2	Baie	3.81
E1-16-3	Balcon	1.18
E1-17	Camera	16.47
E1-17-1	Hol camera	3.09
E1-17-2	Baie	3.56
E1-17-3	Balcon	3.96
E1-18	Camera	16.14
E1-18-1	Hol camera	3.00
E1-18-2	Baie	3.55
E1-18-3	Balcon	4.80
E1-19	Camera	16.12
E1-19-1	Hol camera	2.99
E1-19-2	Baie	3.56
E1-19-3	Balcon	4.78
E1-20	Camera	16.14
E1-20-1	Hol camera	3.00
E1-20-2	Baie	3.56
E1-20-3	Balcon	4.44



E1-21	Camera	25.78
E1-21-1	Hol camera	4.27
E1-21-2	Baie	6.40
E1-21-3	Balcon	6.17
E1-22	Restaurant terasa	224.16
E1-23	Terasa	99.04
E1-24	Windfang	10.33
E1-25	Oficiu	10.27
Suprafata utila etaj 1 = 891.83mp		

TABEL SUPRAFETE ETAJ 2

Cod spatiu	Denumire spatiu	Suprafata mp
E2-01	Casa scarii	7.32
E2-02	Hol	90.11
E2-03	Casa scarii	7.58
E2-04	Oficiu	6.48
E2-05	Oficiu	5.33
E2-06	Camera	20.38
E2-06-1	Hol camera	2.98
E2-06-2	Baie	4.78
E2-06-3	Balcon	7.00
E2-07	Camera	25.09
E2-07-1	Hol camera	2.73
E2-07-2	Baie	4.74
E2-07-3	Balcon	4.08
E2-08	Camera	16.47
E2-08-1	Hol camera	2.92
E2-08-2	Baie	3.57
E2-08-3	Balcon	6.88
E2-09	Camera	14.90
E2-09-1	Hol camera	2.50
E2-09-2	Baie	3.25
E2-09-3	Balcon	3.79
E2-10	Camera	14.90
E2-10-1	Hol camera	2.49
E2-10-2	Baie	3.25
E2-10-3	Balcon	4.26
E2-11	Camera	16.24
E2-11-1	Hol camera	4.28
E2-11-2	Baie	3.51
E2-11-3	Balcon	4.26
E2-12	Camera	16.04
E2-12-1	Hol camera	2.67
E2-12-2	Baie	3.52
E2-12-3	Balcon	1.18
E2-13	Camera	16.05

E2-13-1	Hol camera	2.21
E2-13-2	Baie	3.52
E2-13-3	Balcon	1.18
E2-14	Camera	16.03
E2-14-1	Hol camera	2.21
E2-14-2	Baie	3.52
E2-14-3	Balcon	1.18
E2-15	Camera	16.01
E2-15-1	Hol camera	2.22
E2-15-2	Baie	3.52
E2-15-3	Balcon	1.18
E2-16	Camera	21.35
E2-16-1	Hol camera	4.17
E2-16-2	Baie	3.81
E2-16-3	Balcon	1.18
E2-17	Camera	16.47
E2-17-1	Hol camera	3.09
E2-17-2	Baie	3.56
E2-17-3	Balcon	3.96
E2-18	Camera	16.14
E2-18-1	Hol camera	3.00
E2-18-2	Baie	3.55
E2-18-3	Balcon	4.80
E2-19	Camera	16.12
E2-19-1	Hol camera	2.99
E2-19-2	Baie	3.56
E2-19-3	Balcon	4.78
E2-20	Camera	16.16
E2-20-1	Hol camera	3.00
E2-20-2	Baie	3.56
E2-20-3	Balcon	4.44
E2-21	Camera	25.79
E2-21-1	Hol camera	4.27
E2-21-2	Baie	6.40
E2-21-3	Balcon	6.17
Suprafata utila etaj 2 = 570.63mp		

TABEL SUPRAFETE ETAJ TEHNIC		
Cod spatiu	Denumire spatiu	Suprafata mp
E3-01	Casa scarii	7.29
E3-02	Spatiu tehnic	45.17
E3-03	terasa	14.30
Suprafata utila etaj tehnic = 66.76mp		

Suprafata utila etaj tehnic = 66.76mp

Date tehnice:

Amplasament: Strada Ovidiu, nr.5 – Lot ½, Techirghiol, Jud Constanta

CF nr.cadastral: 109522

Nr.topografic al parcelei: Lot 1/2

Suprafata teren: 2207mp

Regim de inaltime constructie propusa: S+P+2E

Cota ±0.00 aleasa se afla la +0.70m fata de CTA

Hmax cladire propusa: +15.30m fata de cota ±0.00 aleasa

Clădire propusă – Construire centru de cazare si tratament Basilica”

#### SUPRAFETE CONSTRUITE:

Suprafata construita subsol	= 1403.89 mp
Suprafata construita parter	= 1203.79 mp
Suprafata construita supanta	= 478.35 mp
Suprafata construita etaj 1	= 1086.94 mp
Suprafata construita etaj 2	= 712.75 mp
Suprafata construita etaj tehnic	= 106.82 mp
Suprafata construita desfasurata	= 4992.54mp
Suprafata construita desfasurata supraterana	= 3588.65mp

#### SUPRAFETE UTILE:

Suprafata utila subsol	= 1242.85 mp
Suprafata utila parter	= 1028.88 mp
Suprafata utila supanta	= 358.32mp
Suprafata utila etaj 1	= 891.83 mp
Suprafata utila etaj 2	= 570.63
Suprafata utila desfasurata cu terase	= 4176.21mp
Suprafata utila desfasurata fara terase	= 3952.94mp
VOLUMUL CONSTRUCTIEI	= 16074.89

POT = 54.5%

CUT = 1.62

Suprafata alei si platforme = 695.56mp

Suprafata spatii verzi=307.65

Tâmplărie exterioară

Se vor prevedea tamplarii din PVC si metalice cu geam termo-fonoabsorbant

Tâmplărie interioară

Tâmplărie interioară se va realiza din PAL si metal unde este necesar (spatii tehnice)

Terasa

Se propune o terasa acoperita si una descoperita pe corpul restaurantului, accesul facandu-se din interiorul cladirii dar si din exterior ( pe partea de vestica a corpului).

De asemenea se va construi si o terasa la nivelul trotuarului pe partea estica a ansamblului cu vedere spre strada dr.Victor Climescu

Circulații

Cladirea va avea 5 accese la nivelul parterului: 3 pentru public, 2 accese pietonale pentru administratie.

Se vor realiza 4 scari interioare din beton ,2 vor uni cele patru niveluri plus supanta, una principala pentru public si una secundara ( evacoare si personal), o scara la nivelul bucatariei ce va uni parterul de supanta si o scara publica in corpul restaurant.

Amenajare exterioara

Se va amenaja exteriorul cu alei, borduri, corpuri de iluminat exterior – conform propunerii de arhitectură.

Se vor realiza pardoseli din pavele de piatră, conform planșei de arhitectură – plan de situație.

La sistematizarea, proiectarea și realizarea amenajărilor exterioare se vor prevedea lucrările necesare pentru siguranța circulației pietonilor respectând normativele de proiectare în vigoare.

Se vor amenaja spații verzi și se vor planta arbori în interiorul incintei. Se va planta gazon în spațiile ce nu vor fi ocupate de alei pietonale sau carosabile, conform planșei de arhitectură – plan de situație.

Structura de rezistență:

#### Infrastructura

Structura este de tip cutie rigidă, fără rosturi, realizată din:

- pereți structurali de beton armat de 30 cm grosime și local de 40 cm grosime (zona adăpost ALA);
- stalpi de beton armat cu dimensiunile de 50×50 cm și 40×60 cm;
- grinzi de beton armat cu dimensiunile de 30+40×30+70 cm, funcție de deschideri și încărcări;
- plăci de beton armat cu grosimea în general de 18 cm și local de 20 cm (zona adăpost ALA);
- pardoseli de beton slab armat de 15 cm grosime;
- fundații sub formă de talpi armate de 80×50 cm și fundații izolate de 150+200×150+200×50 cm în zona de hotel și talpi armate de 45+50×30 cm și fundații izolate de 110×110×50 cm, 115×115×50 cm, 190×190×50 cm și 80+90×150+170×50 cm în zona de restaurant.

La interiorul subsolului va fi realizat un bazin de apă, cu structura realizată din placa de beton armat de 30 cm grosime, rezemată pe contur pe pereți de beton armat tot de 30 cm grosime, rezemați la rândul lor pe fundațiile izolate ale stălpilor adiacenți, cu rost de 2 cm față de acestia.

Betonul simplu folosit este clasa C12/15.

Betonul armat folosit este clasa C35/45, cu clasa de expunere XS2.

Oțelul beton este de calitate S500c pentru fundații, stalpi și grinzi, respectiv S500b pentru plăci.

Acoperirile cu beton sunt de 5.0 cm pentru fundații, pereți și stalpi, de 4.5 cm (zona bazin) și 3.5 cm (zona curentă) pentru grinzi și de 3.5 cm jos și 3.0 cm sus pentru plăci.

#### Suprastructura

Suprastructura este formată din două corpuri: corp restaurant și corp hotel, despartite între ele prin rost seismic.

Structura de rezistență pentru corpul hotel este de tip cadre din beton armat monolit, având următoarele subansamble structurale:

- pereți structurali de beton armat de 30 cm grosime pentru tuburile de lift;
- stalpi de beton armat cu dimensiunile de 50×50 cm și 40×60 cm;
- grinzi de beton armat în general cu dimensiunile de 30×30+50 cm, funcție de deschideri și încărcări;
- plăci de beton armat cu grosimea de 16 cm.
- sarpanta de lemn peste placa de beton armat a ultimului nivel.

Structura de rezistență pentru corp restaurant este de tip cadre din beton armat monolit la parter și cadre metalice necontravantuite la etaj, având următoarele subansamble structurale:

- stalpi de beton armat cu dimensiunile de 50×50 cm și local  $\Phi$ 30 cm (în zona de intrare principală);
- grinzi de beton armat în general cu dimensiunile de 30+40×30+70 cm, funcție de deschideri și încărcări;
- placa de beton armat cu grosimea de 16 cm;
- grinzi metalice IPE300 și IPE200 pe zona dintre cele două corpuri, realizate cu reazem cu posibilitate de culisare pe corpul hotel;

- structura metalica de la etaj este realizata din profile de tip HEA300 pentru stalpi, respectiv HEA260 si HEA160.

Betonul armat folosit este clasa C30/37, cu clasa de expunere XS1.

Otelul beton este de calitate S500c pentru stalpi si grinzi, respectiv S500b pentru placi.

Otelul laminat este de calitate S235-JR2.

Acoperirile cu beton sunt de 4.0 cm pentru pereti si stalpi, de 3.5 cm pentru grinzi si de 3.0 cm pentru placi.

Pereti de compartimentare si de inchidere vor fi realizati din zidarie cu goluri verticale, categoria II, solidarizata cu stalpisorii si centuri de beton armat (C20/25). Conlucrarea stalpisorilor cu zidaria adiacenta se va realiza prin dispunerea unor armaturi in rosturile orizontale.

Pentru circulatia pe verticala s-au dispus 4 scari din beton armat (3 interioare si 1 exterioare), iar pentru persoanele cu dizabilitati a fost prevazuta o rampa de acces din beton armat.

Acoperisul este de tip terasa cu inchidere in sarpana deasupra terasei de peste restaurant si a balcoanelor de pe partea nordica a cladirii. Sarpana de peste terasa se va executa cu pane, stalpi si grinzi metalice. Inchiderea este realizata din tabla titan zinc. Invelitoarea ce inchide balcoanele este din oline realizate pe o structura din lemn formata din pene, capriori, talpi. La sarpana se va folosi lemn de esenta tare (stejar) calitatea a I-a, umiditate maxima 15% care se va trata si ignifuga prin pensulare sau pulverizare in 2 straturi, conform recomandarii producatorului substantei utilizate. Accesul pe terasa hotelului se face de pe scara principala, aceasta avand un spatiu tehnic la nivelul terasei.

*Se prezinta elementele specifice caracteristice proiectului propus:*

- *profilul si capacitatile de productie;*

Hotel avand capacitati de cazare si alimentatie publica.

- *descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (dupa caz);*

Tema de Proiect reprezinta amenajarea a trei SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA de tip RESTAURANT SI MIC DEJUN ( 3 sali de mese – 2 de tip restaurant si 1 de tip mic dejun, impreuna cu spatiile de bucatarie si restul spatiilor complementare aferente) in concordanta cu legislatia specifica sanitar-veterinara, baza legala Ordinul 111 / 16.12.2008 A.N.S.V.S.A / Leg. 150 / 2004 PRIVIND SIGURANTA ALIMENTELOR / Reg. C.E. 852;853 / 2004 PRIVIND IGIENA PRODUSELOR ALIMENTARE. Construirea si menajarea obiectivului se va executa in perioada 2021 / 2023.

Blocul alimentar de la parter este prevazut astfel:

- hol tehnic zona depozitare P27;
- hol tehnic circulatie murdara P22;
- spatii depozitare a produselor alimentare pe categorii, cu si fara regim termic: legume-fructe, oua, carne si produse din carne (M14,M15,M16,M17);
- spatiu dezambalare / igienizare a produselor alimentare pe categorii : oua P24, legume P23, carne P26, peste P25;
- spatiu preparare (bucataria rece si bucatarie calda P19);
- spatiu igienizare vase murdare bucatarie P30;
- spatiu igienizare vesela murdara clienti P20;
- depozitare vesela curata P21;
- bar si depozit bar P32;
- oficiu servire P18;
- oficiu debarasare vesela P18;
- camera materiale de curatie se afla la supanta M13.

*- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;*

**Unitatea de la parter** detine spatii si zone adecvate, dotate corespunzator pentru operatiuni de igienizare si pregatire produse alimentare pe categorii legume-fructe / oua, carne / peste. Bucataria este dotata corespunzator, in raport cu capacitatea zilnica de productie a preparatelor culinare deservind saloanele de la parter. Bucataria este dotata cu hote ce permit exhaustarea corespunzatoare a vaporilor rezultati in urma prepararii alimentelor. Bucataria este impartita in zona de pregatire produse reci, zona de preparare produse calde.

Produsul finit – preparate culinare se servesc in zona Oficiu servire, aici sunt asezate pe banc si preluate de catre ospatari. Transferul preparatelor culinare catre saloanele unitatii, situate la parter, se executa pe acest nivel, in spatiile dedicate .

Vesela murdara – de la clienti este transferata la zona de spalare vesela. Igienizarea veselei se executa in spatiul destinat acestui scop, Vesela clienti igienizata se reintroduce in bucatarie in zona curata prin depozitul de vesela P21. Vasele si ustensilele de bucatarie se igienizeaza intr-o zona destinata acestui scop situata in blocul alimentar (bucatarie) P30.

**Accesul personalului operator** in unitate se realizeaza pe traseul de acces al acestuia, catre vestiarele separate pe sexe, situate tot la parter. Vestiarele sunt prevazute cu grupuri sanitare si dusuri.

**Evacuarea gunoiului** se va realiza in timpul orelor de program, conform procedurilor H.A.C.C.P. Prin proiect este prevazut o circulatie murdara (hol tehnic P22), pentru preluarea deseurilor provenite atat din spatiile de dezambalare / igienizare, cat si din zona spalator vesela murdara, catre spatiul dedicat - Depozitare deseuri P29, situat pe acest flux si prevazut cu sursa de apa si recipiente acoperite, cu pedală, căptușite cu saci de material plastic. Evacuarea deseurilor va fi efectuata zilnic, catre o platforma exterioara prevazuta in acest scop ( vezi plan de situatie)

*- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;*

Bucataria este dotata corespunzator, in raport cu capacitatea zilnica de productie a preparatelor culinare deservind saloanele de la parter. Bucataria este dotata cu hote ce permit exhaustarea corespunzatoare a vaporilor rezultati in urma prepararii alimentelor. Bucataria este impartita in zona de pregatire produse reci, zona de preparare produse calde.

Produsul finit – preparate culinare se servesc in zona Oficiu servire, aici sunt asezate pe banc si preluate de catre ospatari. Transferul preparatelor culinare catre saloanele unitatii, situate la parter, se executa pe acest nivel, in spatiile dedicate .

Combustibilii utilizati sunt gaze naturale si energie electrica. Clădirea va fi racordată la rețeaua de energie electrică prin intermediul unui bransament.

*- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;*

În scopul alimentării cu apă a obiectivului se propune ca sursă rețeaua de apă publica.

Alimentarea cu apă rece pentru consum menajer si refacere rezerva incendiu hidranti interiori si exteriori se va face de la rețeaua de apă publica după un apometru (pentru contorizarea consumului) ce se va monta într-un camin cu vane si apometru amplasat la limita de incinta.

Apa se prevede a se folosi pentru:

satisfacerea nevoilor igienico-sanitare;

stingerea incendiilor.

Branșamentul și poziția contorului de apă vor fi stabilite cu regia locală de apa.

#### **Evacuarea apelor uzate**

Apele uzate provenite din nevoi igienico-sanitare se evacuează printr-o rețea de canalizare exterioară proiectată din incintă, în canalizarea stradala, prin intermediul unui camin de racord existent amplasat la limita de incinta (zona acces centru de cazare si tratament). Apa uzata provenita de la zonele

de bucatarii/preparari va fi preluata separat si preepurata de un separator de grasimi si amidon cu decantor avand debitul nominal de 4,0l/s.

Apele meteorice de pe acoperisurile tip terasa ale cladirii sunt preluate prin coloane de scurgere separate de cele menajere si deversate in canalizarea publica stradala de tip unitar, prin intermediul caminului de racord existent.

Indicatorii de calitate a apelor uzate deversate se încadrează în condițiile cerute de Normativ NTPA-002/2002.

Clădirea va fi racordată la **rețeaua de energie electrică** prin intermediul unui bransament. În urma estimărilor efectuate au rezultat următoarele date electro-energetice de consum pentru instalațiile electrice aferente întregii clădiri:

Denumirea	UM	Cantitate
Putere instalata Pi	kW	<b>1028,67</b>
Coeficient de utilizare ku	-	0,45
Coeficient de simultaneitate ks	-	0,7
Putere cerută Pc	kW	<b>322,63</b>

*- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;*

Se va amenaja exteriorul cu alei, borduri, corpuri de iluminat exterior – conform propunerii de arhitectură.

Se vor realiza pardoseli din pavele de piatră, conform planșei de arhitectură – plan de situație.

La sistematizarea, proiectarea și realizarea amenajărilor exterioare se vor prevedea lucrările necesare pentru siguranța circulației pietonilor respectând normativele de proiectare în vigoare.

Se vor amenaja spații verzi și se vor planta arbori în interiorul incintei. Se va planta gazon în spațiile ce nu vor fi ocupate de alei pietonale sau carosabile, conform planșei de arhitectură – plan de situație.

*- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;*

Au fost avute în vedere lucrări de sistematizare ale terenului. De asemenea, s-au avut în vedere atât accesele pietonale dinspre strada dr.Victor Climescu cat si carosabile pentru aprovizionare dinspre strada Narciselor.

Spațiul liber se va amenaja prin inierbare și plantare de arbori și arbusti.

*- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;*

Resursele folosite vor fi apa și energie electrică

*- metode folosite în construcție/demolare;*

Predarea și preluarea amplasamentului se va face prin proces verbal, de punere la dispoziție a amplasamentului respectiv, de preluare a amplasamentului de către operatorul economic desemnat câștigător în urma parcurgerii procedurii de achiziție publică.

Documentația tehnică pentru realizarea unei lucrări prevede obligatoriu și realizarea (în apropierea obiectivului) a unei organizări de șantier care trebuie să cuprindă: căile de acces; unelte, scule, dispozitive, utilaje și mijloace necesare; sursele de energie; vestiare, apă potabilă, grup sanitar; grafice de execuție a lucrărilor; organizarea spațiilor necesare depozitării temporare a materialelor, măsurile specifice pentru conservare pe timpul depozitării și evitării degradărilor; măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de construcție cuprinse în documentația de execuție a obiectivului; măsuri de

protecția vecinătăților (transmitere de vibrații și șocuri puternice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

Materialele de construcție care necesită protecție contra intemperiilor se vor putea depozita pe timpul execuției lucrărilor de construcție în incinta magaziei provizorii, care se va amplasa la început. În acest sens, pe terenul aferent se va organiza șantierul prin amplasarea unor obiecte provizorii: magazia provizorie cu rol de depozitare materiale, vestiar muncitori și depozitare scule; tablou electric; punct PSI (în imediata apropiere a sursei de apă); platou depozitare materiale.

*- planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;*

**ACTIVITATEA 1** Derularea procedurilor de achiziție pentru desemnarea a proiectantului (DTAC, proiect tehnic și asistență din partea proiectantului) și a executantului lucrărilor  
Procedura de achiziție se va desfășura în conformitate cu prevederile din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice. În conformitate cu prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, în cadrul documentației de atribuire vor fi menționate orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertanților o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire. Pe parcursul întregului proces, la adoptarea oricărei decizii, se vor avea în vedere următoarele principii: nediscriminarea, tratamentul egal, recunoașterea reciprocă, transparența, proporționalitatea și asumarea răspunderii.

**ACTIVITATEA 2** Elaborarea DTAC și a Proiectului tehnic  
Documentațiile tehnice vor fi realizate în conformitate cu legislația în vigoare. Proiectul tehnic va conține: părți scrise și părți desenate, memoriu general care prezintă sintetic toate aspectele care caracterizează investiția, memorii tehnice pentru specialități, caiete de sarcini pentru fiecare specialitate, liste cu cantități de lucrări pentru fiecare specialitate, centralizator de costuri pe obiect de investiție, centralizator de costuri pentru întreaga lucrare, graficul general de realizare a lucrării. De asemenea, documentația respectă criteriile specifice privind aspectele calitative ale PT. Proiectul va fi verificat conform reglementărilor în vigoare.

### **ACTIVITATEA 3. DIRIGENȚIA DE ȘANTIER**

*Subactivitatea 3.1. Contractarea dirigintelui de șantier*

Contractarea dirigintelui de șantier se va realiza prin achiziție directă conformitate cu Art. 7 alin. 5 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.  
Atribuțiile dirigintelui de șantier vor fi menționate în contract și vor cuprinde cerințele menționate în Ordinul ISC nr. 595 din 6 august 2007 (actualizat) privind aprobarea Procedurii de autorizare a diriginților de șantier.

*Subactivitatea 3.2. Supravegherea lucrărilor de execuție*

Supravegherea și asistarea lucrărilor de execuție se va realiza de către câștigătorii desemnați în urma procedurilor de achiziție publică și se va desfășura pe perioada activității de execuție a lucrărilor.

### **ACTIVITATEA 4 Execuția lucrărilor**

Activitatea de execuție a lucrărilor va începe în luna a unsprezecea de implementare a proiectului, după elaborarea proiectului tehnic și obținerea avizelor.

*Subactivitatea 4.1. Execuția lucrărilor de construcție*

Se vor executa lucrările propuse.

*Lista echipamentelor care se vor achiziționa, cantități și prețuri (poziția 4.3 din devizul general)*

*Subactivitatea 4.2. Refacerea mediului ambiant*

Refacerea mediului ambiant după execuția lucrărilor, atât în interior cât și în exterior.



## ACTIVITATEA 5. Dotarea spațiilor rezultate

*Subactivitatea 5.1. Derularea procedurii de achiziție pentru desemnarea furnizorului de mobilier*

Contractarea firmei furnizoare de mobilier se va organiza în conformitate cu prevederile din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

*Subactivitatea 5.2. Livrarea bunurilor contractate*

Termen de livrare: 3 luni

## ACTIVITATEA 6. Recepția lucrărilor

După finalizarea lucrărilor, va avea loc recepția acestora, ceea ce va îngloba următoarele activități:

- numirea comisiei de recepție;
- pregătirea documentației tehnice și economice pentru recepție ;
- verificarea lucrărilor executate;
- întocmirea procesului verbal de recepție și stabilirea eventualelor completări și remedieri;
- efectuarea eventualelor completări și remedieri.

- *relația cu alte proiecte existente sau planificate;*

Nu este cazul

- *detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;*

Scenariile propuse se referă la abordarea construcției din punct de vedere tehnic și economic prin compararea diferențiată a structurii și funcțiilor propuse în suprafață:

*Scenariu 1: Construcția clădirii centrului de cazare și tratament cu subsol , parter și două niveluri de cazare S+P+2E și corp alipit pe parter cu funcțiunea de restaurant*

Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții:

realizarea integrală a unor clădiri în conformitate cu normativele de proiectare în vigoare care asigură stabilitatea și rezistența clădirilor;

realizarea unei conformări optime pentru o organizare funcțională corectă și care să satisfacă necesitățile și obiectivele care trebuie asigurate.

*Scenariu 2: Construcția clădirii centrului de cazare și tratament cu subsol , parter + suprafață (ce se propune a fi realizată în înălțimea parterului )și două niveluri de cazare S+P+2E și corp alipit pe parter cu funcțiunea de restaurant*

Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții:

realizarea integrală a unor clădiri în conformitate cu normativele de proiectare în vigoare care asigură stabilitatea și rezistența clădirilor;

realizarea unei conformări optime pentru o organizare funcțională corectă și care să satisfacă necesitățile și obiectivele care trebuie asigurate.

Reduceri de costuri în exploatare

Analizând cele două variante de comun acord cu investitorul , laboratorul recomandă scenariul 2, aceasta având următoarele avantaje în comparație cu primul scenariu:

realizarea integrală a unei clădiri noi în conformitate cu normativele de proiectare în vigoare care asigură stabilitatea și rezistența clădirii;

realizarea unei conformări optime pentru o organizare funcțională corectă și care să satisfacă necesitățile și obiectivele care trebuie asigurate;

reducere costuri în exploatare;

fluxul intern este avantajat de o functionalitate mai facilă prin adugarea spatiilor tehnice la nivelul supantei.

- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor);

Nu este cazul

- alte autorizații cerute pentru proiect.

Nu este cazul

*IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare: nu este cazul*

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de reface și folosire ulterioară a terenului; nu este cazul

- descrierea lucrărilor de reface a amplasamentului; nu este cazul

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz; nu este cazul

- metode folosite în demolare; nu este cazul

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare; nu este cazul

- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor). nu este cazul

*V. Descrierea amplasării proiectului:*

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare; nu este cazul

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Terenul obiectivului de investitie - "Construire centru de cazare si tratament Basilica", este liber de constructii si se situeaza in vecinatatea Bisericii de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), imobil inscris in L.M.I. 2015 a jud. Constanta sub codul CT-II-m-A-02916.**

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;

Terenul obiectivului de investitie - "Construire centru de cazare si tratament Basilica", este liber de constructii, ne avand functiune UTR 2-Centru

- *politici de zonare și de folosire a terenului;*

Prin politicile locale de investitie,orasul Techirghiol isi propune, valorificarea potentialului balnear si turistic al Lacului Techirghiol.Orasul dispune de Sanatoriul Balnear si de recuperare Techirghiol care in momentul actual nu face fata numarului tot mai mare de vizitatori.Destinatia zonei, stabilita prin documentatia de urbanism aprobata ( PUZ oras techirghiol) – mixta ( dotari, comert,balnear,locuinte, administrativ,spatiu verde)

- *arealele sensibile;*

Orasul Techirghiol beneficiază de existenta unor condiții naturale speciale, nămolul sapropelic și apa sărată a lacului fac din aceasta stațiune balneară o destinație faimoasă cu o atmosferă tămăduitoare și fascinantă.

Lacul Techirghiol, cel mai întins lac salin din România, cu lungimea de 7.500 m, adâncimea de maximum 9 metri și salinitatea de peste 90 g/l este cunoscut pentru calitățile apei sărate (mineralizate) și a nămolului sapropelic, folosit în tratarea diferitelor maladii. Fauna nevertebratelor ce populează lacul Techirghiol este dominată de crustaceul Artemia salină, care împreună cu alga Cladophora cristalină furnizează materia primă pentru producerea nămolului sapropelic cu componenți minerali activi care îi dau o valoare terapeutică deosebită.

*- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;*

Terenul în suprafață de 2207 mp , nr. cadastral 109522, se află în intravilanul Orasului Techirghiol, județul Constanta pe str. Ovidiu.nr.5, lot ½,UAT Techirghiol și este proprietatea Patriarhia Romana Administratia Patriarhala conform extrasului de carte funciară nr. 109522 din 22.03.2018. Amplasamentul este situat în zona de protecție a monumentului istoric Mănăstirea Sf.Maria de categoria CT-II-m-A-02916.

*- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.*

Nu este cazul

*VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:*

*A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:*  
*a) protecția calității apelor:*

Proiectul va propune construcția unei clădiri, punându-se accent pe armonizarea acesteia cu mediul natural / urban în care se plasează. Noua construcție se va realiza plecând de la principiile de corelare a funcționalității, rezistenței și esteticului având în vedere legătura între rezultatul final al investiției și percepția locuitorilor. De asemenea menționăm faptul că lucrările proiectate nu au impact negativ asupra mediului și asupra biodiversității. Nu sunt identificate surse de poluare care ar putea influența mediului înconjurător la punerea în funcțiune a investiției. Activitățile desfășurate pe amplasament la terminarea construcțiilor nu vor produce poluare fonică sau vibrații iar la finalizarea lucrărilor pe amplasament se vor realiza activități de refacere a mediului afectat.

*- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;* nu este cazul

*- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;*

Apele uzate provenite din nevoi igienico-sanitare se evacuează printr-o rețea de canalizare exterioară proiectată din incintă, în canalizarea stradala, prin intermediul unui camin de racord existent amplasat la limita de incinta (zona acces centru de cazare și tratament). Apa uzata provenita de la zonele de bucatarii/preparari va fi preluata separat și preepurata de un separator de grasimi și amidon cu decantor având debitul nominal de 4,0l/s.

Apele meteorice de pe acoperisurile tip terasa ale cladirii sunt preluate prin coloane de scurgere separate de cele menajere și deversate în canalizarea publica stradala de tip unitar, prin intermediul caminului de racord existent.

Indicatorii de calitate a apelor uzate deversate se încadrează în condițiile cerute de Normativ NTPA-002/2002.

*b) protecția aerului:*

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri; nu este cazul

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă; nu este cazul

*c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:*

- sursele de zgomot și de vibrații; nu este cazul

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor; nu este cazul

*d) protecția împotriva radiațiilor:*

- sursele de radiații; nu este cazul

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor; nu este cazul

*e) protecția solului și a subsolului:*

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime; nu este cazul

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

În ceea ce privește protecția solului și a subsolului se va avea în vedere ca molozul rezultat din lucrarile de decapare a peretilor sa fie imediat încărcat și transportat în rampa de gunoi, neconstituind sursa de poluare a solului și subsolului

*f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:*

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect; nu este cazul

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate; nu este cazul

*g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:*

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

Terenul **obiectivului de investiție - "Construire centru de cazare și tratament Basilica"**, este liber de construcții și se situează în vecinătatea Bisericii de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), imobil înscris în L.M.I. 2015 a jud. Constanța sub codul CT-II-m-A-02916.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N – str. Ovidiu nr.5, lot1/1 (manastirea Sfanta Maria)

- la E – str. Victor Climescu

- la S – str. Narciselor

- la V – st. Ovidiu nr.5, lot1/1 (manastirea Sfanta Maria)

Distanța între obiectul propus și monument este de aproximativ 70m

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public; nu este cazul

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

Deșeurile rezultate în urma efectuării lucrărilor de construcții se încadrează, după gravitatea impactului asupra mediului, în două mari categorii:

a. deșeuri nepericuloase;

b. deșeuri periculoase.

În categoria deșeurilor nepericuloase intraă: molozul rezultat din decopertarea tencuielilor, materialele din demolări, necontaminate chimic sau radioactiv.

În categoria deșeurilor periculoase intră toate materialele rezultate din lucrări de construcții și desfaceri-demolari, indiferent de originea lor, dacă acestea au fost contaminate chimic, cu substanțe toxice (de exemplu: deșeuri rezultate din reziduurile și ambalajele materialelor de construcții, precum vopsele, diluanți, smoala, carton izolant etc).

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

În contractul de lucrări vor fi stipulate prevederi clare în ceea ce privește gestionarea deșeurilor rezultate de la lucrările de construcții și demolări-desfaceri, astfel încât să fie respectate prevederile Legii nr. 426/2001 pentru aprobarea OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

- planul de gestionare a deșeurilor;

Pentru ambele categorii de deșeuri (periculoase și nepericuloase), proiectantul a prevăzut amplasarea într-o locație specială - o rampă amenajată în acest sens - a unor containere, separat pentru astfel de deșeuri.

Pentru depozitarea lor se realizează o sortare prealabilă, astfel încât fracțiile de componente periculoase să fie colectate în containere separate și eliminate în depozite pentru deșeuri periculoase, depozite autorizate.

Deșeurile nepericuloase vor urma o ruta de transport autorizată, stabilită de către emitentul autorizației de construire, către amplasamentele indicate, conform prevederilor alin.2, art.148 al legii premenționate.

Conform prevederilor menționate în contract, contractorul execuției de lucrări va avea obligația de a prezenta un pre-contract cu o societate autorizată pentru transportul și depozitarea deșeurilor, atât a

celor periculoase, cat si a celor nepericuloase, cu o periodicitate ce va tine cont de ritmul de desfasurare a lucrarilor pentru a preintampina supraaglomerarea containerelor.

*i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:*

- *substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse; nu este cazul*

- *modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației. nu este cazul*

*B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.*

Orasul Techirghiol beneficiază de existenta unor condiții naturale speciale, nămolul sapropelic și apa sărată a lacului fac din aceasta stațiune balneară o destinație faimoasă cu o atmosferă tămăduitoare și fascinantă.

-nivelel apei subterane si caracterul stratului acvifer:

In nici unul din sondajele executive pentru proiectul propus nu s-a interceptat orizontul acvifer.

Din datele de care dispunem, acesta este cantonat la adancimi mai mari de 6.00m.

-caracteristicile de agresivitate ale apei subterane si eventual a unor straturi de pamant:Nefiind interceptata in sondaje nu s-a putut determina agresivitatea apei subterane.Proiectantul general nu a solicitat efectuarea de determinari privind agresivitatea terenului de fundare.

-eventuala existent a unor presiuni excedentare ale apei in porii pamantului:

Nu este cazul.

*VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:*

- *impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);*

Orasul Techirghiol isi propune, prin politicile locale, valorificarea potentialului balnear si turistic al Lacului Techirghiol.Se propune o dezvoltare durabila a turismului prin modernizarea infrastructurii tehnico edilitare, a spatiilor publice din centrul orasului. Obiectivul general al proiectului propus il constituie realizarea unei noi cladiri "Construire centru de cazare si tratament Basilica" in zona centrala a orasului Techirghiol (prezentat mai sus), care sa contina spatii destinate derularii activitatilor de cazare,tratament balnear, preparare si servire a alimentelor.

Prin prezentul proiect, odata cu realizarea construirii noii cladiri, se vor lua in considerare aspecte privind solutiile eficiente energetic și responsabile față de mediu, impact redus asupra mediului, crearea unor condiții de igienă corespunzătoare, dar și economisirea de fonduri pentru operarea clădirii.

În plus, obiectivul general al proiectului contribuie la o creștere a nivelului calitativ și de performanță a cazarii hoteliere, tratamentului balnear si a procesului alimentar, cat și la creșterea gradului de servire, raspunzand nevoilor vizitatorilor aflati la tratament

- *extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate); nu este cazul*

- *magnitudinea și complexitatea impactului; nu este cazul*

- *probabilitatea impactului*; nu este cazul
- *durata, frecvența și reversibilitatea impactului*; nu este cazul
- *măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului*; nu este cazul
- *natura transfrontalieră a impactului*. nu este cazul

*VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.*

Proiectul va propune construcția unei clădiri, punându-se accent pe armonizarea acesteia cu mediul natural / și construit din zona în care se plasează. Noua construcție se va realiza plecând de la principiile de corelare a funcționalității, rezistenței și esteticului având în vedere legătura între rezultatul final al investiției și percepția locuitorilor dar și a cerințelor impuse de autoritățile locale prin certificatul de urbanism 464/13.12.2019. De asemenea menționăm faptul că lucrările proiectate nu au impact negativ asupra mediului și asupra biodiversității. Nu sunt identificate surse de poluare care ar putea influența mediului înconjurător la punerea în funcțiune a investiției. Activitățile desfășurate pe amplasament la terminarea construcțiilor nu vor produce poluare fonică sau vibrații iar la finalizarea lucrărilor pe amplasament se vor realiza activități de refacere a mediului afectat.

*IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programa/strategii/documente de planificare:*

*A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele. Nu este cazul*

*B. Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.*

Proiectul se încadrează în reglementările documentației de urbanism nr 1/2002, faza PUZ aprobată cu HCL TECHIRGHIOI nr.63/11/04.2002

*X. Lucrări necesare organizării de șantier:*

- *descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;*

Organizarea de șantier (amplasarea de barăci pentru scule, depozite mici de materiale) se va face în locuri stabilite de comun acord executant – beneficiar. Este obligatoriu ca organizarea execuției

lucrărilor să se facă numai pe terenul proprietarului, fără a fi afectate spații publice (trotuare, carosabil, etc.).

Se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale existente în zonă.

Întocmirea proiectului de execuție pentru organizarea de șantier cade în sarcina executantului. În cadrul acestei documentații se vor prevedea și măsurile pentru protecția muncii, siguranța circulației și de PSI pentru perioada execuției lucrărilor. În cadrul lucrărilor de organizare de șantier se vor lua toate măsurile de semnalizare și dirijare a circulației pietonale și auto, pe timpul execuției.

*- localizarea organizării de șantier;*

Locul organizării de șantier este propus în partea de sud vest a terenului, cu intrare dinspre strada Narciselor

*- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;*

Se vor lua măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de construcție cuprinse în documentația de execuție a obiectivului; măsuri de protecția vecinătăților (transmitere de vibrații și șocuri puternice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

*- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;*

Se vor lua măsuri specifice privind protecția emisiilor de poluanți în mediu

*- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.*

Se vor lua măsuri specifice privind protecția emisiilor de poluanți în mediu

*XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:*

*- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității; nu este cazul*

*- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;*

Se vor lua măsuri specifice privind protecția în cazul poluării accidentale

*- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației; nu este cazul*

*- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului. nu este cazul*

*XII. Anexe - piese desenate:*

1. *planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);*

A00 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA

A01 – PLAN DE SITUATIE

2. *schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare; nu este cazul*

3. *schema-flux a gestionării deșeurilor;*

OS01-PLAN ORGANIZARE DE SANTIER



4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.  
nu este cazul

XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

- a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970; nu ste cazul
- b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar; nu ste cazul
- c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului; nu ste cazul
- d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar; nu ste cazul
- e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar; nu ste cazul
- f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare. nu ste cazul

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1. Localizarea proiectului: nu este cazul

- bazinul hidrografic; nu este cazul

- cursul de apă: denumirea și codul cadastral; nu este cazul

- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod. nu este cazul

2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.  
nu este cazul

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.  
nu este cazul

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea. privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III - XIV. nu este cazul

Semnătura și ștampila titularului

Arh. Bogdan G. Teodorescu



