

MEMORIU TEHNIC - CONFORM ORD. MMP. 135/2010**1. DATE GENERALE****1.1. Denumirea investitiei****CONSTRUIRE VILA TURISTICA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN IN ORASUL TECHIRGHIOL****1.2. Amplasamentul si adresa obiectivului**

Str. Transilvaniei, nr.15, Techirghiol, jud. Constanta

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului de investitie**a. Denumire titular**

SC KARINA SEA 98 SRL

b. Adresa titularului, telefon, fax, email

Str. Transilvaniei, nr.19, Techirghiol, jud. Constanta

1.4. Elaborator

s.c. Extrude Studio s.r.l.

1.5. Incadrarea in planurile de urbanism / amenajarea teritoriului si/sau alte scheme/programe

Terenul este incadrat prin PUG in UTR

1.6. Incadrarea in alte activitati existente

Nu este cazul.

1.7. Bilantul teritorial

Suprafata teren	903mp
Suprafata construita	225mp
Suprafata desfasurata	450mp
POT propus	25%
CUT propus	0.5
Funstiunea	vila turistica
Categoria de importanta	C - normala
Clasa de importanta	III
Grad de rezistenta la foc	II
Risc de incendiu	mic
Numar de niveluri supraterane	2
Suprafata spatii verzi	452mp = 50%
Suprafata platforma betonata	38 mp
Suprafata dale innierbate parcare si acces	155mp
Locuri de parcare	6 locuri

2. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI**2.1. Descrierea solutiei de amplasare a constructiei in incinta**

Amplasarea cladirilor propuse pe proprietatea in studiu, cu functiunea de vila turistica, cu regimul de inaltime P+1E, se face astfel:

Corpul de cladire cel mai apropiat de strada:

- fata de limita de proprietate dinspre strada Transilvaniei – 10.50m
- fata de limita de proprietate dinspre stanga – 2.00m
- fata de limita de proprietate dinspre dreapta – 3.75.00m
- fata de limita de proprietate din spate – 5.00m.

2.2. DATE TEHNICE CONSTRUCTIE PROPUSA

2.2.1. Descrierea functionala si economica

Conform solicitarii beneficiarului, cladirea propusa va avea urmatoarele suprafete:

- **Vila:** o suprafata construita de 225mp, si o suprafata desfasurata de 450mp, un regim de inaltime Parter+1Etaj. Inaltimea maxima a cladirii propuse va fi **-Hmaxim atic peste etajul 1 = 8.40m fata de CTA si H max atic peste casa scarii terasa circulabila = 11.00m fata de CTA.**

2.2.2. Suprafata si situatia juridica a terenului

Suprafata terenului este de 903.00 mp, teren concesionat de beneficiar, conform actelor atasate, terenul fiind liber de constructii si de sarcini. Fundatia existenta pe teren a fost desfiintata - a se vedea Autorizatia de Desfiintare si receptie finala lucrari de desfiintare.

2.2.3. Descrierea functiunii

Imobilul propus va avea functiunea de **vila turistica**. Accesul principal in aceasta se va realiza din fatada principala, amplasata inspre strada Transilvaniei. La nivelul parterului vor fi amplasate: 1 vestibul cu salon - receptie, 1 salon de mic dejun, spatiu preparare mic dejun, 3 camere cu bai proprii, grupuri sanitare, spatiu tehnic. La etajul I vor fi amplasate: 7 camere cu bai proprii si terase.

2.2.4. Suprafete

PARTER:

Vestibul + salon receptie - 21.65mp
Salon mic dejun - 37.10mp
Spatiu pregatirea mesei - 11.15mp
Spatiu tehnic - 8.70mp
Grupuri sanitare - 7.50mp
Hol parter - 28.05mp
Sp. depozitare - 3.50mp
Camera 1 - 12.60mp
Baie 1 - 3.50mp
Camera 2 - camera pt persoane cu dizabilitati - 16.80mp
Baie 2 - 4.90mp
Camera 3 - 16.55mp
Baie 3 - 3.60mp
Terasa acces - 18.85mp
Terasa 1 - 2.20mp
Terasa 2 - 4.70mp
Terasa 3 - 11.45mp
Terasa spate - 50.60mp

Suprafata construita parter = 225mp

Suprafata utila parter = 175.50mp

Suprafata terase parter = 87.80mp

ETAJ 1:

Hol etaj - 41.00mp
Camera 4 - 16.80mp
Baie 4 - 4.90mp
Camera 5 - 12.60mp
Baie 5 - 3.50mp
Camera 6 - 12.50mp
Baie 6 - 3.60mp
Camera 7 - 12.50mp
Baie 7 - 3.60mp

Camera 8 - 12.50mp
Baie 8 - 3.60mp
Camera 9 - 16.10mp
Baie 9 - 3.95mp
Camera 10 - 16.55mp
Baie 10 - 3.60mp
Oficiu - 3.50mp
Terasa 4 - 5.45mp
Terasa 5 - 5.60mp
Terasa 6 - 2.85mp
Terasa 7 - 3.55mp
Terasa 8 - 5.00mp
Terasa 9 - 4.25mp
Terasa 10 - 11.15mp

Suprafata construita etaj = 225mp

Suprafata utila etaj = 170.80mp

Suprafata terase etaj = 37.85mp

Terasa deasupra etaj 1:

Hol casa scarii - 4.80mp

Sp.dep. - 3.10mp

Casa scarii = 24.55mp

Terasa circulabila = 53mp

2.2.5. Structura constructiva

Sistemul constructiv al cladirii propuse va fi alcatuit din: fundatii din b.a., structura in cadre b.a., cu placa b.a. intre nivele, inclusiv peste etajul 1 si peste casa scarii de la terasa circulabila.

Fundatia existenta pe teren a fost deja desfiintata. In prezent terenul este liber de constructii.

2.2.6. Finisajele exterioare

Fatadele cladirii vor fi finisate cu tencuiala decorativa de exterior, culoare alba si culoare gri inchis - antracit., in zonele indicate. Invelitoarea cladirii se va face in terasa circulabila peste etajul 1. Accesul pe terasa circulabila se va realiza prin casa scarii, care va ajunge la acest nivel, si care va fi acoperita in terasa hidroizolata necirculabila.

Tamplaria exterioara va fi realizata din pvc culoare alba, cu geam termoizolant.

Terasele exterioare, atat cele de la nivelul parterului, cat si cea de la etaj vor fi finisate cu gresie de exterior antiderapanta.

2.2.7. Finisajele interioare

Finisajele tavanelor si peretilor in toate incaperile, holuri de circulatie, spatiu pregatire a mesei, vor fi din tencuieli de interior, cu glet si zugraveli lavabile de interior. Peretii vor fi finisati cu gresie ceramica, in bai si in sp. pregatire a mesei in zona blatului de bucatarie, in rest, glet si zugraveli lavabile de interior. Pardoselile vor fi din gresie ceramica antiderapanta in bai si sp. pregatire a mesei, salon de mic dejun, hol de circulatie in rest, parchet laminat in camere. Tamplaria interioara va fi din mdf.

Scara de acces la etaj va avea structura de beton si trepte din gresie ceramica.

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

2.2.8. Amenajari speciale - Respectare principiilor privind dezvoltarea durabila, egalitatea de sanse, de gen si nediscriminarea

a. Masuri de asigurare a egalitatii de sanse si tratament

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

Accesul principal în vila turistică se realizează atât prin trepte de la nivelul trotuarului, cât și printr-o rampă pentru accesul carucioarelor.

Toate ușile de acces public de la parter au lățime 1.00m: ușă acces principal, ușă salon de mic dejun, ușă spațiu pregătirea mesei, ușă acces terasă și ușă camera 2 de la parter special prevăzută pentru acces cu carucioare, inclusiv baie aferentă acesteia, și 1 grup sanitar parter.

Grupurile sanitare - baie 2 aferentă camerei 2 pt persoanele cu dizabilități de la parter și grup sanitar din parter - special prevăzut pt persoanele cu handicap locomotor au fost prevăzute cu echipamente special destinate accesului facil la instalații - manere, vas wc și chiuvete dispuse potrivit înălțimii standard calculate pentru accesul facil, colace speciale, bare de sprijin, etc. - echipare completă persoane cu dizabilități.

b. Amenajări dezvoltare durabilă și economie de energie

b.1. Utilizarea surselor regenerabile de energie

S-a prevăzut o instalație solară pentru încălzirea apei de consum menajer pe parcursul sezonului cald. Instalația solară este compusă: panouri solare, boiler capacitate 800l cu dubla serpentină, vas expansiune, grup pompare, pompa 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 incandescență.

b.3. Minimizarea la sursă a deșeurilor generate

Toate deșeurile se vor colecta selectiv, în recipiente separate.

b.4. Folosirea apei meteorice la irigații

Apele meteorice vor fi preluate de panta terasei circulabile și coborate 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 irigațiile spațiilor verzi.

2.2.9. Imprejmuirea

Imprejmuirea se va realiza astfel:

În spre stradă imprejmuirea o să fie alcătuită din soclu de b.a. H=60cm, finisat cu tencuială decorativă de exterior, și profile de fier forjat, drepte, orizontale, pe montanți metalici teavă patrată de 5cm, cu poartă pietonală și carosabilă.

Pe latura laterală stângă de proprietate și pe latura posterioară se va păstra imprejmuirea existentă - din zidărie bca, respectiv plasă rigidă pe montanți metalici.

Pe latura dreaptă de proprietate imprejmuirea se va realiza doar din vegetație.

3. MASURI PENTRU ASIGURAREA CERINTELOR DE CALITATE CF LEGII 10/1995

3.1. CERINTA A – Rezistență și stabilitate

Toate proiectele vor fi întocmite conform normativelor în vigoare și însușite și verificate de către un verificator atestat MLPAT - la cerința A - Rezistență și stabilitate.

3.2. CERINTA B – Siguranță în exploatare

a. siguranță cu privire la circulația exterioară:

Stratul de uzură al circulațiilor exterioare (curtea interioară) este alcătuit din pavele traforate, înierbate pentru parcare și accese, și trotuar impermeabil în jurul construcției. Terasele de exterior vor fi finisate cu gresie ceramică de exterior.

Dimensiunile parapetilor și ale balustradelor sunt conform normativelor în vigoare pentru vila turistică.

b. Siguranță cu privire la riscuri provenite din instalații

Toate proiectele de instalatii vor fi intocmite conform normativelor in vigoare si insusite si verificate de catre un verficator atestat MLPAT - verificare instalatii.

3.3. CERINTA C – Securitatea la incendiu

COMPARTIMENTE DE INCENDIU: cladirea constituie un singur compartiment de incendiu.

RISCU DE INCENDIU – in conformitate cu normele in vigoare (STAS 10903/2), imobilul se incadreaza in categoria riscului mic de incendiu ($Q_i < 420 \text{ MJ/mp.}$)

REZISTENTA LA FOC : Imobilul se incadreaza in cat. C de importanta (normala) / gr.II rez. la foc.

Constructia este executata din materiale incombustibile: peretii de inchidere structura de zidarie BCA, placi de b.a. intre nivele.

3.4. CERINTA D – Igiena, Sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului

a. Mediul higrotermic

Constructia respecta conditia din Normativul in vigoare, avand un coeficient de rezistivitate termica pentru pereti $R = 3.2 \text{ mp} \times K / W$, un coeficient de rezistivitate termica pentru ferestre $R = 0.91 \text{ mp} \times K / W$, si un factor de permeabilitate termica $k = 1.1 W / \text{mp} \times K$. Peretii exteriori vor fi termoizolati la exterior cu polistiren expandat, $gr. = 10 \text{ cm}$.

Invelitoarea va fi termoizolata cu polistiren extrudat de 10cm.

b. Igiena apei si a apelor uzate.

Apele meteorice vor fi preluate de panta terasei circulabile si coborate la nivelul solului prin sifoanele de pardoseala si conducte care fac legatura cu un recipient de pvc, unde vor fi preluate si stocate si refolosite la irigatul spatiilor verzi.

Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua stradala. Pana la realizarea retelei de canalizare s-a prevazut o fosa septica vidanjabila.

c. Igiena vizuala

Dimensiunile ferestrelor, raportate la suprafata pardoselilor, depasesc valorile normate de 1/6-8 pentru zona de functiuni turistice.

Gunoaiele se colecteaza in pubele ecologice, prin contract cu gospodaria comunală.

3.5. CERINTA E – Izolarea termica, higrofuga si economia de energie

Rezistentele termice ale materialelor detaliate la cerinta D se incadreaza in limitele normate.

3.6. CERINTA F – Protectia impotriva zgomotului

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

4. AMENAJARI EXTERIOARE

Suprafata de teren neocupata de constructii si terasele de la nivelul parterului, se vor amenaja in intregime, astfel:

Caile pietonale si carosabile vor fi amenajate cu pavele traforate inierbate, trotuar in jurul cladirii.

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

5. INSTALATII

Baile si bucataria din imobil, vor avea instalatii interioare cu apa calda si rece, printr-un boiler electric, cu dubla serpentina, legat deasemenea si la panourile solare. Canalizarea interioara va fi racordata la sistemul stradal. Pana la realizarea retelei de canalizare, s-a prevazut o fosa septica vidanjabila.

Sistemul exterior de iluminat al cladirii si a incintei acesteia – il constituie corpurile de iluminat exterior, pe peretii exteriori ai cladirii.

La interior, circuitele electrice vor fi perimetrare spatiilor.

Sistemul de climatizare va cuprinde urmatoarele, conform memoriu de specialitate: 10 aparate de aer conditionat de 9000btu, cate 1 pentru fiecare camera de cazare, si 2 aparate de aer conditionat de 12000btu, 1 pentru vestibul - receptie si 1 pentru salon de luat masa.

6. ORGANIZAREA DE SANTIER

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

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

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

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

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

Terenul se afla in zona de terenuri agricole, lucrarile propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
- **SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU**

a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu exista surse de poluanti pentru ape, functiunea propusa nu reprezinta o amenintare a mentinerii calitatii apelor. Deasemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona. Pana la realizarea retelei de canalizare se va folosi o fosa septica vidanjabila.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu exista surse de poluanti pentru aer.
- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).
- Nu exista surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus.

d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATILOR

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

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona. Pana la realizarea retelei de canalizare se va folosi o fosa septica vidanjabila.

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.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

• LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea cate un loc de parcare in interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.
- Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

5. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

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

CONCLUZII

- Proiectul acestor imobile respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.
- In legatura cu construirea imobilelor propuse, nu exista nicio sursa de poluare, nu se desfasoara activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator iar mediul inconjurator nu este afectat.

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

Nu este cazul.

7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

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

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

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

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

8. LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI , IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII**8.1. Lucrari propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei**

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

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

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

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

9. EVALUARE ADECVATA

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

10. CONCLUZII

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

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

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

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



extrudestudio
SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009

Intocmit,
arh. Iulia Cutova