**MEMORIU TEHNIC - conf lege 135 / 2010**

**1.**Date generale

**1.1.**Denumirea investitiei

**CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN**

**1.2.** Amplasamentul si adresa obiectivului

Str. Republicii, nr.5, lot 2, Eforie Nord, jud. Constanta

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

a. Denumire titular

SC CASID TURISM SRL

b. Adresa titularului, telefon, fax, email

Bdul. Republicii, nr.5, Eforie Nord, 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 222 mp

Suprafata construita pensiune 126.71mp

Suprafata desfasurata pensiune 430.71mp

POT propus 57.07%

CUT propus 1.94

Functiunea Pensiune Turistica

Categoria de importanta C-normala

Clasa de importanta III

Grad de rezistenta la foc II

Risc de incendiu mic

Numar niveluri: Parter+ 2 Etaje 3

Suprafata spatii verzi la sol = 20mp

Suprafata fatada verde plante cataratoare = 55 mp

Suprafata accese carosabil+pietonal - pavele traforate

cu goluri cu iarba = 77mp - din care 35mp sp.verde

Total spatii verzi amenajate = 112mp = 50%

Locuri de parcare - 3 locuri pe proprietate + 2 adiacent

**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 agro-pensiune, cu regimul de inaltime P+1E, se face astfel:

Corpul de cladire cel mai apropiat de strada:

- fata de limita de proprietate dinspre stradaI.Gh.Duca– la aliniament – 1.50m

- fata de limita de proprietate dinspre stanga– alee proiectata – min.0.35m

- fata de limita de proprietate dinspre dreapta – 0.00m – alipire la calcan, insa nu la nivelul fundatiei (consola)

- fata de limita de proprietate din spate – 5.07m.

**2.2.**Date Tehnice constructie propusa

**2.2.1.Descrierea functionala si economica**

Conform solicitarii beneficiarului, cladirea propusa va avea urmatoarele suprafete:

* **Pensiune:** o suprafata construita de 126.71mp, si o suprafata desfasurata de 430.71mp, un regim de inaltime Parter+2Etaje. Inaltimea maxima a cladirii propuse va fi –**Hmaxim atic peste etajul 2 = 11.25m fata de CTA si H max atic peste casa scarii terasa circulabila = 13.50m fata de CTA.**

**2.2.2. Suprafata si situatia juridica a terenului**

Suprafata terenului este de 222.00 mp, teren detinut de beneficiar, conform actului de proprietate al terenului – contract de vanzare cumparare atasat, terenul fiind liber de sarcini. In momentul de fata, pe terenul in studiu se afla o constructie, C2, conform cadastru si documente atasate, care se va desfiinta, printr-un proiect distinct.

**2.2.3. Descrierea functiunii**

Imobilul propus va avea functiunea de **pensiune turistica**. Accesul principal in aceasta se va realiza din fatada principala, amplasata inspre strada I.Gh.Duca. La nivelul parterului vor fi amplasate: 1 hol acces cu receptie, 1 salon de luat masa, bucatarie, 1 camera cu baie, grupuri sanitare, spatiu tehnic. La etajul I si 2 vor fi amplasate: cate 5 camere cu bai proprii si terase.

2.2.4. Suprafete

**PARTER:**

Hol primire-receptie - 24.19mp

Bucatarie - 13.86mp

Salon de luat masa - 15.81mp

Spatiu tehnic - 15.67mp

Camera 1 pentru pesoane cu dizabilitati - 16.10mp

Baie 1 - 3.58mp

Gs 1 - pesoane cu dizabilitati si femei - 2.23mp

Gs 2 barbati - 2.10mp

Terasa acces - 3.68mp

**Suprafata construita parter = 126.71mp**

**Suprafata utila parter = 93.54mp**

**Suprafata terase parter = 3.68mp**

**ETAJ 1:**

Hol etaj 1 - 8.82mp

Camera 2 - 18.29mp

Baie 2 - 4.01mp

Camera 3 - 14.90mp

Baie 3 - 3.54mp

Camera 4 - 19.14mp

Baie 4 - 3.65mp

Camera 5 - 15.52mp

Baie 5 - 3.76mp

Camera 6 - 17.14mp

Baie 6 - 4.36mp

Terasa 2 - 4.87mp

Terasa 3 - 4.41mp

Terasa 4 - 4.34mp

Terasa 5 - 4.76mp

Terasa 6 - 5.06mp

**Suprafata construita etaj 1= 151.46mp**

**Suprafata utila etaj 1 = 113.13mp**

**Suprafata terase etaj 1 = 27.80mp**

**ETAJ 2:**

Hol etaj 2- 8.82mp

Camera 7 - 18.29mp

Baie 7 - 4.01mp

Camera 8 - 14.90mp

Baie 8 - 3.54mp

Camera 9 - 19.14mp

Baie 9 - 3.65mp

Camera 10 - 15.52mp

Baie 10 - 3.76mp

Camera 11 - 17.14mp

Baie 11 - 4.36mp

Terasa 7 - 4.87mp

Terasa 8 - 4.41mp

Terasa 9 - 4.34mp

Terasa 10 - 4.76mp

Terasa 11 - 5.06mp

**Suprafata construita etaj 2 = 151.46mp**

**Suprafata utila etaj 2 = 113.13mp**

**Suprafata terase etaj 2 = 27.80mp**

**Terasa deasupra etaj 2:**

Casa scarii = 17.25mp

Terasa circulabila = 53mp

Spatiu verde amenajat pe terasa = 91mp

**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 toate nivelele, inclusiv peste etajul 2 si peste casa scarii de la terasa circulabila. Cladirea existenta propusa pentru desfiintare, printr-un alt proiect, se va desfiinta in asa fel incat cladirea de langa aceasta, de pe lotul 1, cu care este lipita la calcan nu va fi afectata in nicio masura. Noua constructie propusa pe lotul 2 va avea fundatia retrasa de la limita de proprietate comuna cu 1.00m, pentru a nu afecta structura existenta alaturi, care se pastreaza.

**2.2.6. Finisajele exterioare**

Fatadele cladirii vor fi finisate cu tencuiala decorativa de exterior culoare alba si cu panouri decorative de fatada sau tencuieli speciale de exterior care imita betonul aparent in zonele indicate pe fatade. Invelitoarea cladirii se va face in terasa circulabila peste etajul 2. 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.

Pe terasa circulabila de peste etajul 2, se va amenaja o suprafata de 91mp spatiu verde.

**2.2.7. Finisajele interioare**

Finisajele tavanelor si peretilor in toate incaperile, holuri de circulatie, bucatarie, vor fi din tencuieli de interior, cu glet si zugraveli lavabile de interior. Peretii in bai, bucatarie vor fi finisati cu gresie ceramica pana la H=2.10m, in rest, zugraveli lavabile de interior. Pardoselile vor fi din gresie ceramica antiderapanta in bai si bucatarie, hol de circulatie in rest, gresie ceramica in camere. Tamplaria interioara va fi din mdf.

Scara de acces la etaj va avea structura de beton sitrepte 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 dizabilităţi**

Accesul principal in pensiunea turistica se realizeaza atat prin 4 trepte de la nivelul trotuarului, cat si printr-o rampa pentru accesul carucioarelor.

Toate usile de acces de la parter au latime 1.00m: usa acces principal, usa salon de luat masa, usa bucatarie si usa 1 camera de la parter special prevazuta pentru acces cu carucioare, inclusiv baia aferenta acesteia, si 1 grup sanitar parter, toate usile au latime de 1.00m.

La grupurile sanitare - baia 1 aferenta camerei pt persoanele cu dizabilitati de la parter si grup sanitar din parter - special prevazut pt persoanele cu handicap locomotor au fost prevazute cu echipamente special destinate accesului facil la instalatii - manere, vas wc si chiuvete dispuse potrivit inaltimii standard calculate pentru accesul facil, colace speciale, bare de sprijin, etc.

**b. Amenajari dezvoltare durabila si economia de energie**

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

S-a prevazut o instalatie solara pentru incalzirea apei de consum menajer pe parcursul sezonului cald. Instalatia solara este compusa: panouri solare si boiler.

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

Toate corpurile de iluminat vor avea becuri cu LED, o solutie care consuma mult mai putina energie electrica decat becurile economice sau becurile cu incandescenta.

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

Toate deseurile se vor colecta selectiv, in recipiente separate.

**2.2.9.Imprejmuirea**

Imprejmuirea se va realiza din panouri de plasa bordurata zincata rigida – de tip Metro, prinsa pe montanti metalici, cu H maxim = 2.00m, conform proiect imprejmuire - doar in zona din spatele proprietatii - zona parcare.

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

**3.1.** CERINTA A – Rezistenta si stabilitate

Toate proiectele vor fi intocmite conform normativelor in vigoare si insusite si verificate de catre un verificator atestat MLPAT - la cerinta A - Rezistenta si stabilitate.

**3.2.** CERINTA B – Siguranta in exploatare

a. siguranta cu privire la circulatia exterioara:

Stratul de uzura al circulatiilor exterioare (curtea interioara) este alcatuit din pavele traforate, inierbate, si trotuar impermeabil in jurul constructiei. Terasele de exterior vor fi finisate cu gresie ceramica de exterior.

Dimensiunile parapetilor si ale balustradelor sunt conform normativelor in vigoare pentru pensiune turistica.

b. Siguranta cu privire la riscuri provenite din instalatii

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

**3.3.** CERINTA C – Securitatea la incendiu

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

RISCUL DE INCENDIU – in conformitate cu normele in vigoare (STAS 10903/2), imobilul se incadreaza in categoria riscului mic de incendiu (Qi<420MJ/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=3.2mp x K / W, un coeficient de rezistivitate termica pentru ferestre R=0.91mp x K / W, si un factor de permeabilitate termica k=1.1W / mp x K. Peretii exteriori vor fi termoizolati la exterior cu polistiren expandat, gr.=10cm.

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 care fac legatura cu conductele de canalizare. Apele meteorice vor fi preluate apoi de reteaua stradala.

Apele uzate menajere vor fi preluate de reteaua stradala.

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 comunala.

**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.

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 perimetrale spatiilor. Alte detalii – vezi memoriul tehnic de specialitate.

Sistemul de climatizare va cuprinde urmatoarele, conform memoriu de specialitate: 3 unitati exterioare de climatizare: incalzire-racire – cu cate 5 unitati interioare fiecare – corespunzand fiecarui nivel.

**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 gospodarirea comunala.

**i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

* Nu este cazul.
* **LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**
* Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea cate un loc de parcare in interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.
* Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legistatia in vigoare in domeniul constructiilor.

**5. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

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

**CONCLUZII**

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

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

Nu este cazul.

**7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**

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

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

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

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

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

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

**INCETAREA ACTIVITATII**

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

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

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

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

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

**poluari accidentale**

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

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

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

Nu s-au prevazut lucrari de dezafectare sau demolare.

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

**ulterioare a terenului**

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

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

**9. EVALUARE ADECVATA**

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

**10.** CONCLUZII

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

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

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

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

Intocmit,

arh. Iulia Cutova