

<b>PROIECTANT:</b> <b>BIROU DE ARHITECTURA</b> <b>DRAGOS CONSTANTIN</b> <b>S.R.L.</b> BUCURESTI PROIECT NR. 208/2016	<b>BENEFICIAR : S.C. PHOTOGRAPH BSART SRL</b> <b>OBIECT : CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA</b> <b>IN REGIM HOTELIER, P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN</b> <b>AMPLASAMENT : Parcela L290/1/1, Lot 9, Eforie Nord, oras Eforie,</b> judetul Constanta – Nr. Cad. 1209/9, CF10394 (UAT Eforie) <b>FAZA :S.F. / D.T.A.C.</b>
---	---

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**NECESAR EMITERII AUTORIZATIEI DE MEDIU**  
**Cf. ORD.135/27.04.2010 EMIS DE MINISTERUL MEDIULUI SI AL PADURILOR**  
**IN CONFORMITATE CU METODOLOGIA – ANEXA NR.5**

**I. DENUMIREA PROIECTULUI:**

**CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER, P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN**  
**AMPLASAMENT:** Parcela L290/1/1, Lot 9, Eforie Nord, oras Eforie, judetul Constanta – Nr. Cad. 1209/9, CF10394 (UAT Eforie)

**II. TITULAR:**

S.C. PHOTOGRAPH BSART SRL avand CUI 32065458  
jud. Ifov., comuna Chiajna satul Rosu, strada Gura Leului nr.57., ap. 2, cam. 4, telefon 0722318326, e-mail [mihaela\\_calaras@yahoo.com](mailto:mihaela_calaras@yahoo.com)  
Persoane de contact: Mihaela Calaras  
Responsabil pentru protectia mediului: Mihaela Calaras

**III. DESCRIEREA PROIECTULUI**

**1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI:**

**Obiectul lucrarii:** Elaborarea Documentatiei Tehnice faza Studiu de Fezabilitate, precum si cea necesara obtinerii Autorizatiei de Construire, pentru **realizarea unui imobil de apartamente de inchiriat in regim hotelier de 3 stele, cu un regim de inaltime de P+2E+3Er.**

Impreuna cu imobilul de apartamente in regim hotelier se propune realizarea imprejmuirii terenului, a tuturor bransamentelor, anexelor si utilitatilor necesare, a amenajarii spatiului exterior, precum si a realizarii organizarii de santier pe parcela proprie.

Propunerea de proiect este justificata de potentialul turistic al zonei si insuficienta spatiilor de cazare in plin sezon.

In scopul edificarii constructiei, a fost obtinut C.U. nr. 389/19.12.2016

**2. REZUMATUL PROIECTULUI:**

Constructia se incadreaza in:

**Categoria « C » de importanta** conform Regulamentului aprobat cu HG NR. 766/1997;

**Clasa III de importanta** a conform prevederilor Normativului P100-1/2013;

Conform calculului densitatii termice: RISC MIC DE INCENDIU pentru intreaga constructie;

**GRADUL II REZISTENTA LA FOC pentru intreaga constructie ;**

**2.2. Regimul juridic al spatiului:**

Imobilul care face obiectul prezentei documentatii, compus din teren in suprafata de 595 mp din masuratorile cadastrale (589.93 mp in acte), amplasat in intravilanul orasului Eforie, este proprietatea

MEMORIU DE PREZENTARE: CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER,  
P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN

privata a d-lui CALARAS ANDREI ALEXANDRU si d-nei CALARAS MIHAELA, cf actelor de proprietate anexate.

S.C. PHOTOGRAPH BSART SRL, avand CUI 32065458, are drept de superficie, dreptul de a edifica o constructie pe terenul precizat, deasupra ori in subsolul acestuia si are drept de folosinta asupra constructiei propuse, conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie anexat.

Identificarea imobilului se face in baza planurilor cadastrale prezente in documentatia cadastrala anexata si a constatarilor din teren.

### **2.3. Regimul economic:**

#### **Existent:**

In conformitate cu prevederile CU nr. 389/19.12.2016, terenul se incadreaza in categoria de folosinta livada (nu este folosita ca atare).

Destinatia terenului stabilita in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate este de **locuinte, turism, alimentatie publica si agrement.**

Terenul face parte din zona de impozitare A.

#### **Propus:**

Se propune realizarea unui imobil de apartamente de inchiriat in regim hotelier de 3 stele, impreuna cu anexele, utilitatile, bransamentele necesare, imprejmuirea si amenajarea proprietatii, respectandu-se astfel destinatia terenului stabilita prin documentatiile de urbanism.

### **2.4 Regimul tehnic :**

#### **2.4.1. Date privind amplasamentul si spatiul:**

##### **Incadrarea in localitate si zona**

Conform documentatiilor de urbanism aprobate, destinatia terenului este de turism si comert, neincadrandu-se in zona protejata sau zone cu interdictii speciale de construire.

Constructia va respecta caracterul arhitectural al zonei. Nu se vor utiliza materiale inadecvate (imitatii de materiale sau culori stridente).

In conformitate cu C.U. pentru zona respectiva sunt prevazuti urmatorii indicatori urbanistici: POT maxim admis = 40%, CUT max admis = 1 pentru regimul de inaltime P+3E.

Parcarea, gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autourisme in localitati urbane - indicativ P132 - 93.

Retragerea fata de axul strazii principale (Curcubeului) este de 10 m, si se poate construi pe aliniamentul stradal in cazul strazii secundare, iar retragerile fata de limitele laterale sunt conform Codului Civil (min 2 m in cazul dispunerii de ferestre principale pe fatadele laterale).

Organizarea de santier se va solutiona in incinta.

Zona in care se afla amplasata locuinta ce face obiectul prezentului memoriu nu se caracterizeaza prin unitate stilistica arhitecturala sau printr-o imagine de ansamblu omogena, valoarea fondului construit fiind slaba atat din punct de vedere constructiv cat si arhitectural.

##### **Terenul/ imobilul are urmatoarele vecinatati:**

**Lotul studiat** , in suprafata de 595 mp din masuratorile cadastrale (589.93 mp in acte), se invecineaza astfel:

- la nord - drum existent neasfaltat;
- la sud - imobil din Str. Curcubeului - I.E. 104285, pe o distanta de 23.93 ml, pe teren fiind edificata o constructie P+2+M, la o distanta de cca. 1m de limita de proprietate
- la vest - cu Str. Curcubeului, pe o distanta de 24.94 ml

MEMORIU DE PREZENTARE: CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER,  
P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN

- la est - imobil din drum adiacent existent, neasfaltat - I.E. 104075, pe o distanta de 24.57 ml, pe teren fiind edificata o constructie P+E, la o distanta de cca. 1.8 m de limita de proprietate

Spre strada Curcubeului, terenul este afectat de modernizarea retelei stradale, fiind posibila cedarea catre Consiliul Local Eforie a unei suprafete de teren ce urmeaza sa fie definita prin proiect.

#### **2.4.2 Caracteristici tehnice ale amenajarii propuse :**

Prezentul proiect propune **realizarea unui imobil de apartamente de inchiriat in regim hotelier de 3 stele, cu un regim de inaltime de P+2E+3Er.**

Impreuna cu imobilul de apartamente in regim hotelier se propune realizarea imprejmuirii terenului, a tuturor bransamentelor, anexelor si utilitatilor necesare, a amenajarii spatiului exterior, precum si a realizarii organizarii de santier pe parcela proprie.

Propunerea de proiect este justificata de potentialul turistic al zonei si insuficienta spatiilor de cazare in plin sezon.

Retragerea cladirii fata de aliniament va fi de 5.00 ml fata de limita de nord si de peste 6.70 ml fata de limita de vest a terenului. Fata de limitele laterale, respectiv fata de limita de est si limita sudica, noua constructie va fi retrasa cu minim 4.50, respectiv 3.00 ml de la limita proprietatii.

Ultimul etaj va fi retras fata de etajele inferioare cu catre partea de vest, sud si cea de nord a cladirii.

Se propune realizarea unui balcon cu latimea de 1.20 -1.50 m pe toata lungimea cladirii catre strazile adiacente, respectiv catre vest si catre nord.

**Pozitia exacta a cladirii pe parcela va fi stabilita cu exactitate la faza DTAC.**

Accesul carosabil pe teren se doreste a se realiza din ambele drumuri existente (atat din Str Curcubeului cat si din drumul existent neasfaltat din partea de nord a terenului, drum care este propus a se asfalta pe viitor). Accesele carosabile se propun a fi realizate astfel deoarece permit parcarea autovehiculelor pe ambele laturi ale terenului, in interiorul acestuia in zona non-edificabila dintre limitele terenului la strazi si constructia propusa. Se doreste realizarea unei imprejmuiri flexibile a terenului pe latura nordica, tocmai pentru permiterea parcarii libere pe aceste zone, cu acces direct din strada.

Accesul principal in cladirea de apartamente de inchiriat se realizeaza pe fatada sudica, din interiorul lotului (prin intermediul unei scari), si este accesul ce conduce turistii catre unitatile de cazare de la etaje prin intermediul unei scari interioare.

La nivelul parterului fiecare unitate de cazare are acces separat de la nivelul terenului, prijn intermediul a 3 trepte.

Cota terenului amenajat va fi la aprox.- 0.45 -0.60 m fata de cota  $\pm 0.00$  a cladirii.

Deasemenea se doreste amenajarea terenului liber de constructie prin realizarea unui trotuar pavat si prin amenajarea si plantarea spatiului verde, precum si realizarea imprejmuirii pe laturile de est si sud ale terenului (intre terenul in cauza si proprietatile vecine, mai putin pe limitele catre strazi.

Imprejmuirile laterale vor fi opace si vor avea inaltimea de max. 2.00 - 2.50 m, pentru a nu permite vederea. Se vor realiza toate bransamentele, anexele si utilitatile necesare pentru buna functionare a constructiei.

**La realizarea amenajarii se va asigura indeplinirea tuturor cerintelor de calitate stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea in constructii cu modificarile si completarile ulterioare.**

#### **2.4.3. Caracteristici functionale :**

Accesul se realizeaza pe latura sudica a constructiei, prin intermediul unui windfang, ce face legatura cu coridorul parterului (fiind amplasat in partea de sus a axului central).

La nivelul parterului sunt propuse 3 unitati de cazare, zona aferenta accesului principal, birou receptie, un

MEMORIU DE PREZENTARE: CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER,  
P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN

mic grup sanitar si casa scarii. Suprafata edificabila a parterului este de cca. 178.40 mp (fara terase si podeste exterioare).

Accesele celor 3 unitati de cazare sunt independente, realizandu-se pe laturile estica si vestica a constructiei, prin intermediul unor scari sau rampe.

Dintre aceste unitati, una este configurata ca un apartament de 4 camere, ocupand intreaga latura vestica, avand o camera de zi centrala, din care pot fi accesate celelalte camere, fiecare fiind prevazuta cu o baie proprie.

Celelalte doua unitati de cazare sunt de tip garsoniera / studio, dintre care una este prevazuta cu facilitati specifice pentru persoanele cu dizabilitati (rampa de acces, configurare diferita a baii si a spatiului interior, mobilier tipic). Aceste unitati de cazare sunt prevazute cu terasa proprie si acces catre spatiul verde adiacent.

Etajele 1 si 2 sunt similare, avand fiecare o suprafata construita de cca. 178.40 mp fara balcoane si adapostind cate 5 unitati de cazare pe nivel. Conceptul de organizare in plan este acela de nod de circulatie central, cu unitati de cazare perimentrale.

Fiecare unitate de cazare cuprinde o zona de zi cu o chicineta, zona de dormit si baie dotata cu cada. Toate unitatile de cazare au acces la balcoane sau terase.

Ultimul etaj este retras fata de limitele de la strada a etajelor inferioare, avand o suprafata estimativa de cca 40 mp, aici fiind dispuse spatii tehnice, si o terasa circulabila unde se va putea amenaja ulterior o zona de bar, sezlonguri si jacuzzi - neacoperita, destinata turistilor cazati in imobil.

Prin partiul propus se va asigura iluminarea naturala a tuturor spatiilor de cazare.

#### **2.4.4. Bilant de suprafete spatii propuse:**

**Spatiile interioare propuse sunt urmatoarele:**

PARTER		
	SAS	1.50 mp
	CORIDOR, SCARA	11.45 mp
	BIROU	8.60 mp
	GRUP SANITAR	2.60 mp
AP 08	LIVING	24.20 mp
	CAMERA 1	12.55 mp
	BAIE	3.35 mp
	CAMERA 2	13.65 mp
	BAIE	3.50 mp
	CAMERA 3	10.75 mp
	BAIE	3.30mp
AP 07	CAMERA	22.00 mp
	BAIE	4.25 mp
AP 06	CAMERA	22.00 mp
	BAIE	3.70 mp
ETAJ 1,2		
AP 01	CAMERA	22.00 mp
	BAIE	4.00 mp
AP 02	CAMERA	22.00 mp
	BAIE	4.00 mp
AP 03	CAMERA	21.40 mp
	BAIE	3.00 mp
AP 04	CAMERA	21.40 mp
	BAIE	3.00 mp

MEMORIU DE PREZENTARE: CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER,  
P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN

AP 05	CAMERA	24.05 mp
	BAIE	3.20 mp
	CORIDOR, SCARA	20.10 mp
ETAJ 3 RETRAS		
	SCARA	7.65 mp
	SPALATORIE	13.00 mp
	SPATIU TEHNIC	9.30 mp

**NOTA: Compartimentarile interioare se vor defini in totalitate la faza DTAC a proiectului.**

**Bilant teritorial orientativ - situatie propusa:**

**NOTA: Caracteristicile constructiei (suprafete, volumetrie) se vor defini in totalitate la faza DTAC a proiectului.**

- Suprafata terenului : **suprafata de 595 mp din masuratorile cadastrale (589.93 mp in acte);**
- Aria construita parter = 178.40 mp + cca. 30.50 mp terase, podeste acces
- Aria construita etaj 1, 2 = 178.40 mp + cca. 46.00 mp terase, balcoane
- Aria construita etaj 3 = 40 mp (fara terasa circulabila)
  
- Aria construita calcul POT (proiectia la sol a constructiei) = 224.40 mp  
Aria construita desfasurata (fara terase, balcoane, podeste acces) - calcul CUT = 575.20 mp
  
- **H maxim: cca/ 13.00 m de la cota 0.00.**
- Numar total unitati de cazare tip garsoniera/ studio : **12.**
- Numar total unitati de cazare tip apartament 4 camere: **1**
- Numar total unitati de cazare: **13**
- Capacitate de cazare estimata: maximum **40 persoane.**
- Număr de locuri de parcare in interiorul incintei: **13** (in functie de numarul unitatilor de cazare).
- **POT maxim propus: 37.7 %**
- **CUT maxim propus : 0.97**
- 
- Categoria de importanta: cladirile se incadreaza in **categoria "C"- constructii de importanta obisnuita** (conform Regulamentului Anexa la OG nr.9/1994).
- **Clasa de importanta** a constructiilor este **III** conform P100-2013.
- **Grad II de rezistenta la foc si risc mic pericol de incendiu** ( < 420 MJ/mp)

**2.4.5. Structura, compartimentari, finisaje, instalatii**

Constructia va aborda o planimetrie poligonala / rectangulara, adaptata formei parcelei si un volum contemporan, minimalist, in acord cu tendintele arhitecturale actuale, utilizand finisaje si culori in general deschise, in conformitate cu prevederile C.U.

**Structura de rezistenta:** Cladirea are in plan o forma dreptunghiulara cu laturile de 12.65 x 17.50 m la nivelul suprastructurii si de 13.00 x 15.80 la nivelul infrastructurii.

Regimul de inaltime al imobilului ce urmeaza a se realiza este format din parter, doua etaje si etajul 3 retras.

La proiectarea structurii de rezistenta s-au avut in vedere prevederile cuprinse in standardele si normativele care reglementeaza activitatea de proiectare si executie in constructii.

MEMORIU DE PREZENTARE: CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER,  
P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN

Constructia prezinta o structura din cadre de beton armat astfel incat sa ofere un spatiu cat mai liber la interiorul cladirii ; la nivelul etajului 3 se retrage permitand formarea unei terase circulabile.

Stalpii au sectiuni de 45 x 45cm, lamele de 30x70 si coltari de 30x60x60 cm.

Grinzile au dimensiuni de 30 x 50 cm.

Plansele au grosimi de 16 cm.

**Inchiderile perimetrice** sunt realizate din zidarie de BCA sau Porothers, avand grosimea de 20 cm, termoizolate la exterior cu polistiren expandat ignifugat de fatada sau vata minerala 10 cm.

**Finisajele exterioare** sunt tencuieli structurate in culori alb, gri inchis, precum si posibile placaje din fibrobeton, ceramice sau lemn. Constructia va fi prevazuta cu balustrade metalice si cu zone de parasolare din materiale similare.

**Compartimentarile** interioare intre unitatile de cazare, sau intre unitatile de cazare si coridoare se realizeaza din ziduri de caramida sau gips carton folosind sisteme fonoizolante. Compartimentarile din interiorul aceleiasi unitati de cazare se realizeaza din panouri de gips carton pe structura metalica, cu umplutura de vata minerala, sau cu elemente de mobilier.

**Tamplariile exterioare** : profile de PVC sau aluminiu cu rupere de punte termica si geam termopan clar.

**Tamplariile interioare** : usi pe toc, pervaze si captuseli lemn, foaie celulata furniruita, sau usi metalice acolo unde este necesar din motive de protectie la foc.

**Acoperirea** se va realiza in sistem terasa, hidroizolata si termoizolata cu polistiren extrudat 15-20 cm, fiind circulabila in cazul etajului 2 si necirculabila in cazul etajului 3 retras.

**Pardoseli** : parchet triplu stratificat sau laminat, covor pvc sau mocheta, pardoseli si placaje cu gresie, placaje cu piatra naturala slefuita si lacuita. Spatiile tehnice: stratul de uzura din ciment spalat, gresie ceramica portelanata de trafic intens.

**Finisaje interioare:** tencuieli de ciment sau placari cu gips carton, cu glet de ipsos, peste care se aplica vopsitorii lavabile decorative si, local. La exterior se prevad tencuieli structurate. Soclurile se prevad cu tencuiala hidrofuga.

**Imprejmuire** din zidarie plina H 2.00 -2.50 m spre limitele separative ale parcelelor, sau prefabricata din beton ; spre strada imprejmuirea se doreste a se sugera prin finisaje diferite la nivelul trotuarului, sau imprejmuire cu soclu opac de cca 90 cm si zona transparente pana la H max 2.00m.

**Instalatii :**

Zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, energie electrica) iar cladirea se va racorda acestea. Canalizarea se va rezolva prin utilizarea unui bazin vidanjabil, asigurandu-se posibilitatea conectarii ulterioare la rețeaua publica, atunci cand aceasta va fi realizata. Apele pluviale se vor colecta intr-un bazin de retentie subteran sau vor fi transferate la spatiul verde perimetral.

Se vor prevedea urmatoarele instalatii interioare si exterioare :

**Instalatii electrice de curenti tari si curenti slabi, inclusiv iluminat exterior :**

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin intermediul unui bransament trifazat din rețeaua existentă printr-un BMPT ce urmează a fi avizat și proiectat de către furnizorul public de electricitate din zonă.

Fiecare unitate locativă va fi dotată cu tablou individual de lumini și prize, cu posibilitatea ca prin intermediul cardului de acces să se activeze la intrarea în cameră și să se decupleze la ieșire și închiderea ușii anumite receptoare electrice prestabilite (iluminatul general și unitățile de climatizare).

MEMORIU DE PREZENTARE: CONSTRUIRE CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER,  
P+3E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN

S-a indicat și un sistem de protecție împotriva trăsnetelor cu tijă de captare și dispozitiv de amorsare montat pe terasa superioară în caz că în apropiere nu există clădiri mai înalte sau antene GSM.

Prin proiectarea sistemului de iluminat se asigura eficientizarea acestuia (surse de lumina cu LED, sisteme de iluminat pe baza de prezenta, sisteme de acces pe baza de cartela ce permit oprirea automata a unor circuite electrice, etc.) Eficientizarea iluminatului reiese si din utilizarea la nivel minimal a acestuia in timpul zilei (prevederea de spatii vitrate generoase la toate spatiile principale destinate locuirii.

De asemenea, toate spatiile de trecere (coridoare, case de scara), precum si iluminatul exterior vor avea functionarea controlata de senzori de prezenta sau senzori crepusculari , pentru evitarea risipei de energie electrica.

Executarea instalațiilor electrice se va face cu materiale, aparate si echipamente omologate. Se va evita amplasarea instalațiilor electrice pe trasee comune cu acelea ale altor instalații, iar acolo unde acest lucru nu este posibil se vor respecta distanțele minime obligatorii prevăzute în normativ.

### **Instalatii sanitare :**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică stradală, prin intermediul unui cămin de branșament ce va conține apometru de măsură, robinetul de concesiune și vana de separație.

Fiecare cameră va avea propria baie, iar apartamentul de la parter va fi dotat cu 3 băi. Totodată biroul administrativ de la parter va dispune de propriul grup sanitar. La etajul III se va amenaja spălătoria.

Prepararea apei calde menajere se va realiza în regim de acumulare prin 2 boilere de 1000 lt fiecare cu serpentina de la panourile solare fixate pe terasa superioară. Boilerele vor avea și rezistențe electrice adiționale de 2kw cu termostat de reglare.

**Utilizarea unor panouri solare are ca scop realizarea unei importante economii de energie termica pe timpul verii, cand obtinerea apei calde menajere se va obtine in mod uzual struct pentru utilizarea acestora.**

Colectarea apelor menajere se face prin intermediul a 2 cămine de canalizare la un bazin vidanjabil de cca 40 mc (conform breviarului de calcul)

### **Instalatii termice, de climatizare si ventilatie :**

Pentru incalzirea si racirea spatiilor se va utiliza un sistem VRV (Variable Refrigerant Volume) de 40 kw– în regim de pompă de căldură instalate pe terasa superioară și unități de interior de 1.5 – 2.5 kw montate în principal în fiecare sas de intrare al încăperilor.

**Acest sistem poate asigura o importanta economie de energie, intrucat are o eficienta deosebita pentru incalzire si racire si coeficient de performanta superior.** Ca optiune, pot fi utilizate si sisteme de tip split, clasice.

Condensul de la unitățile interioare se va evacua la sifoanele de pardoseală din băi sau la sifoanele de scurgere de la lavoare.

Traseele de alimentare de la VRV la aparatele de interior se vor monta prin nișele de instalații din băi, conductele izolindu-se în totalitate anticondens. Înaintea executării finisajelor se vor efectua probele preliminare de etanșitate. La ramificațiile traseului de distribuție se vor utiliza dispozitivele de cupru tip REFNET .

**Nota: Elementele de instalatii, inclusiv modalitatile de realizare a economiei de energie sau de optimizare a iluminatului vor fi detaliate in proiectele de instalatii de la faza DTAC.**

### **Rețele utilitati si bransamente existente:**

Cu excepția canalizării, utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă.

- alimentarea cu apa rece se va face de la căminul prevăzut cu apometru.
- branșamentul electric de la un BMPT amplasat la limita de proprietate

- racordul la rețeaua de telecomunicații se va face prin cablu de fibră optică de la furnizorii din zonă
- canalizarea la un bazin vidanjabil subteran

#### **2.4.6. INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE conform Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii modificata cu Legea nr. 123 / 2007:**

Obiectivul se incadreaza astfel:

categoria de importanta:C

clasa de importanta: III conform P100/2013

grad de rezistenta la foc: II conform P118/1999

risc mic de incendiu pe ansamblu (pentru reamenajare interioara)

Proiectul propus, prin solutiile constructive adoptate (alcatuiri, materiale pentru pereti si acoperis, configuratii spatiale) raspunde **tuturor exigentelor stabilite de Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii**

#### **REZISTENTA SI STABILITATE**

Conform proiectului tehnic de rezistenta

**SECURITATEA LA INCENDIU**– se respecta prevederile din Legea 307/2006, Ordinul MAI nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor Generale de aparare impotriva incendiilor; din Normativul P-118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor si din celelalte reglementari tehnice de specialitate.

Investitia propusa se compune dintr-un compartiment de incendiu cu regim de inaltime P+2E+3Er, sau se incadreaza impreuna cu constructiile adiacente intr-un compartiment de incendiu cu suprafata mai mica de 2500 mp, GRFII. Constructia este civila cu destinatia de imobil de apartamente de inchiriat in regim hotelier. Toate elementele referitoare la acesta cerinta esentiala vor fi detaliate la fazele ulterioare ale proiectului

#### **Gradul de rezistenta la foc II, risc de incendiu mic pe ansamblu.**

In urma evaluarii factorilor care concura la aprecierea stabilitatii la foc a constructiei (gradul de rezistenta la foc al constructiei, comportarea la foc si rezistenta la foc a principalelor elemente de rezistenta ale constructiei), se apreciaza ca **buna** stabilitatea acestei constructii la actiunea focului.

**IGIENA, SANATATE SI MEDIU** – se vor respecta Ordinul Ministrului Sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice, STAS 6472, privind microclimatul; NP 008 privind puritatea aerului; STAS 6221 si STAS 6646, privind iluminarea naturala si artificiala.

Sunt prevazute bai si grupuri sanitare echipate conform normelor, grupul sanitar fiind prevazut cu instalatie de alimentare cu apa calda si rece, precum si canalizare.

Incalzirea si racirea este proiectata astfel incat sa poata asigura temperatura corespunzatoare spatiilor, conform reglementarilor tehnice si cerintelor beneficiarului.

Toate spatiile de cazare au acces la lumina naturala.

Evacuarea apelor uzate este asigurata prin legarea la un bazin vidanjabil.

Deseurile solide vor fi sortate in functie de material si depozitate in europubele, amplasate intr-un spatiu amplasat in exteriorul constructiei.

Evacuarea deseurilor se va asigura prin contract cu firme specializate, la gropile de gunoi existente sau in vederea reciclarii.

**PROTECTIA MEDIULUI** – se vor respecta prevederile din OUG 195/2005 privind protectia mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protectia atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

Activitatile desfasurate nu produc noxe care ar putea polua atmosfera.



Incalzirea / racirea spatiilor se face cu aer conditionat - electric, iar apa calda se prepara si se furnizeaza prin intermediul panourilor solare in timpul verii sau a unor boilere electrice. Toate aceste sisteme au ca rezultat reducerea emisiilor de noxe si carbon in atmosfera.

**SIGURANTA IN EXPLOATARE** – se indeplinesc prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapetilor si balustradelor; NP 068/2002, NP 051/2012 si STAS 2965 privind dimensionarea scărilor si treptelor; corelarea naturii pardoselilor cu specificul functional.

**PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI** conform Normativului C 125-2013 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri.

**ECONOMIA DE ENERGIE SI IZOLAREA TERMICA** – Se vor respecta prevederile din OG 29/2000 aprobata prin Legea 325/2002, privind reabilitarea termica a fondului construit si stimularea economisirii energiei termice si din seria de Normative tehnice C107.

Sunt prevazute in acest sens termoizolatii de minimum 10 cm pentru pereti si 15 cm pentru terase, precum si tamplarie eficienta termic, asigurandu-se astfel conditiile unei termoizolarii bune.

De asemenea, prin alegerea judicioasa a instalatiilor (iluminat LED, sisteme bazate pe prezenta, incalzirea ACM prin utilizarea unor sisteme solare, a unor sisteme HVAC performante) se va asigura si economia de energie electrica si termica necesara).

#### **2.4.7. Masuri de protectie civila**

Conform HG nr. 37/2006 cladirile de locuit, multietajate, cu regim de inaltime mai mare de S+P+4E si cu o arie construita, la sol, mai mare de 150 mp trebuie sa aiba adapost de aparare civila.

**Cladirea va avea regim de inaltime P+2E+3Er, si nu este prevazuta cu subsol sau destinata locuirii permanente, deci nu se incadreaza in prevederile hotararii.**

#### **2.4.8. Amenajari exterioare, accese**

La amenajarea accesului in incinta, s-a tinut seama de prevederile legislatiei în vigoare, pentru elementele geometrice. Circulatiile din incinta vor fi delimitate si marcate corespunzator pentru accesul auto si pentru pietoni.

Accesul se face din Str Curcubeului precum si din drumul existent pe limita nordica a terenului, fiind liber pentru a putea permite parcare facila a autoturismelor pe teren.

Parcarea automobilelor se va face in incinta proprietatii la nivelul solului, putandu-se asigura 13 locuri de parcare in interiorul lotului studiat.

Apele pluviale de pe terasele exterioare si trotuare vor fi canalizate la spatiul verde; cele de pe acoperis vor fi dirijate catre un bazin de retentie.

Se va asigura amenajarea peisagistica a curtii, incluzand circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, etc.

#### **2.4.9. SECURITATEA SI SANATATEA IN MUNCA**

In proiectare s-au respectat prevederile cuprinse in art. 10 HG300/2006 cat si Legea Securitatii si Sanatatii in munca nr. 319/2006 si HG 1425/2006. A fost intocmit planul de securitate si sanatate.

In timpul executiei lucrarilor, firmele executante au obligatia sa respecte masurile si normele de tehnica securitatii muncii prevazute in "Norme de protectie a muncii in activitatea de constructii-montaj" act normativ aprobat cu Ordin M.C.Ind. nr.12 – 33/D 1980. Suplimentar, se vor lua masuri corespunzatoare de protectie ori de cate ori va fi necesar, firmele executante fiind direct raspunzatoare.

Inainte si in timpul executiei obiectivului firmele executante vor face instructajul de protectie a muncii tuturor participantilor la realizarea lucrarilor.

Constructia se incadreaza in categoria de importanta "C", clasa III, stabilita prin reglementarile din HGR nr.261/1994 – « Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor » privind comportarea in exploatare. Urmarirea curenta are caracter permanent si se realizeaza prin grija proprietarului, conform legii.

#### **2.4.10. Organizarea de santier**

Organizarea de santier se va desfasura in interiorul proprietatii, fara a afecta in vreun fel celelalte vecinatati.

### **3. DESCRIEREA ACTIVITATII SPECIFICE SI A DOTARILOR PREVAZUTE:**

#### **Descrierea activitatii specifice si a dotarilor prevazute:**

**Profilul de activitate:** Activitatea de baza este reprezentata de cazarea persoanelor in regim de autogospodarie (apartamente de inchiriat in regim hotelier), fara alte servicii conexe (restaurant, spa, etc)

#### **Activitatea de baza implica urmatoarele :**

Inchirierea unor unitati de cazare catre clienti in regim hotelier, pe baza unor rezervari online, in regim de apart – hotel, 3 stele.

Pe baza rezervarii online, dupa ce clientul soseste, i se predau cheile / cartela apartamentului (in zona de receptie / birou de la parterul constructiei). Dupa aceea, clientul este condus in camera sa, unde ii sunt prezentate facilitatile si prezentat modul de operare al diverselor echipamente (utilitati AC, plita electrica, lumini, sistem inchidere pe baza de cartela, etc). Din acest moment, clientul se poate autogospodari, fara interventia personalului (cu exceptia serviciilor de curatenie si spalatorie aferente celor 3\*).

Regimul de cazare este bazat pe autogospodarie (fara restaurant sau alte elemente de servire a mesei, sau alte facilitati suplimentare, care sa necesite dotari deosebite). In cadrul camerei exista facilitati de pastrare si pregatire a mesei in regim individual (frigider, plita electrica, cuptor microunde, cafetiera, etc), acestea urmand a fi utilizate strict de catre clienti.

Se vor asigura facilitati de parcare ale autoturismelor, precum si celelalte dotari ale camerelor specifice regimului hotelier de 3 stele.

Pentru sustinerea activitatii principale, sunt necesare o serie de activitati secundare:

Spalatorie: se asigura la nivel local spalarea lenjeriilor de pat si a prosoapelor. In acest sens este prevazuta o camera in spatiul tehnic de la etajul 3 retras. Optional, in vederea eficientizarii utilizarii spatiului si personalului, este posibila externalizarea acesteia catre o firma de specialitate.

Asigurarea curateniei in camere si in spatiile comune: se asigura zilnic, utilizand solutiile de curatenie si dezinfectare profesionale aflate in dotarea hotelului.

Amenajarea / intretinerea instalatiilor si a spatiilor verzi exterioare: se asigura in functie de necesitati, activitatea urmand a fi externalizata.

#### **Dotari utilaje, suprafete de lucru, ustensile**

Avand in vedere ca in interior nu vor avea loc procese de productie, sau alte procese tehnologice, nu sunt necesare dotari deosebite, cu exceptia celor uzuale pentru acest tip de activitate (mobilier si echipamente specifice camerelor de cazare si bailor, echipamente pentru pastrarea si prepararea hranei de catre clienti – frigidere, plite electrice, cuptoare cu microunde), masini de spalat si uscat, masini de calcat, echipamente pentru metinerea curateniei (aspiratoare, mop-uri, etc).

Utilajele vor fi avizate sanitar veterinar, vor avea carti tehnice, service-ul urmand a fi asigurat de furnizorul de echipamente. Acestea vor fi in stare de functionare conform cartilor tehnice, si nu vor prezenta pete de rugina sau urme de coroziuni.

#### **Descrierea principalelor faze ale procesului tehnologic :**

In interiorul constructiei nu se va desfasura nici un proces tehnologic

### Bai, grupuri sanitare

Fiecare apartament va fi prevazut cu baie proprie cu toaleta, chiuveta, cabina de dus sau cada automat sapun lichid, prosoape. Starea de igiena a grupurilor sanitare va fi corespunzatoare, curatenia si dezinfectia facandu-se zilnic.

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

### IV.1 Protectia calitatii apelor :

Alimentarea cu apa potabila curenta este asigurata din rețeaua publica oraseneasca pentru care exista racord. Pentru asigurarea apei calde menajere se utilizeaza panouri solare si doua boilere electrice de cca 1000 l.

Apele menajere uzate interioare sunt conduse la un bazin vidanjabil de cca 40 mc, vidanjabil saptamanal in conditiile ocuparii complete a constructiei.

Apele meteorice de pe acoperisul cladirii si de pe platforme sunt conduse in spatiile verzi sau intr-un bazin de retentie de cca 4 mc

### Instalatiile sanitare aferente

In conformitate cu tema de proiectare emisa de beneficiar, magazinul cuprinde urmatoarele spatii si dotari sanitare :

Obiectul sanitar	Spălător bucătărie	Lavoar baie	Cada baie
Număr	13	14	14
Echivalenți specifici	1.5	0.35	1

### Instalatiile sanitare prevazute cuprind:

Alimentarea cu apa rece si apa calda menajera a tuturor obiectelor sanitare mentionate mai sus.

Colectarea si evacuarea catre bazinul vidanjabil a apelor uzate menajere.

Colectarea si evacuarea la canalizarea menajera a condensului de la unitatile interne ale sistemului de climatizare tip VRV.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică stradală, prin intermediul unui cămin de branșament ce va conține apometrul de măsură, robinetul de concesiune și vana de separație.

### **CERINȚA DE APĂ :**

Cerința de apă reprezintă cantitatea care trebuie preluata din sursă pentru a satisface in mod rational necesarul de apă, inclusiv cu acoperirea pierderilor și a nevoilor proprii din sistem.

$$Qs \text{ zi mediu} = Kp * Ks * Q \text{ zi mediu} = 1.08 * 1.02 * 6 = \mathbf{6.6} \quad [\text{mc/zi}]$$

$$Qs \text{ zi maxim} = Kp * Ks * Q \text{ zi maxim} = 1.08 * 1.02 * 5.5 = \mathbf{7.26} \quad [\text{mc/zi}]$$

$$Qs \text{ orar max} = Kp * Ks * Qo \text{ maxim} = 1.08 * 1.02 * 0.77 = \mathbf{0.85} \quad [\text{mc/h}]$$

S-au folosit urmatoarii coeficienti adimensionali :

$Kp = 1.08$  – coeficient functie de pierderile din sistem de alimentare

$Ks = 1.02$  - coeficient specific nevoilor proprii de alimentare

### **CANALIZARE APE UZATE:**

Determinarea debitelor de ape uzate menajere se face conform STAS 1846 cu relația :

$Qu = 0.8 * Qs$  , rezultând :

$$Qu \text{ zi mediu} = 0.8 * Qs \text{ zi mediu} = 0.8 * 6.6 = \mathbf{5.28} \quad [\text{mc/zi}]$$

$$Qu \text{ zi maxim} = 0.8 * Qs \text{ zi maxim} = 0.8 * 7.26 = \mathbf{5.8} \quad [\text{mc/zi}]$$

Lunar vor rezulta urmatoarele debite medii

$$Qs \text{ lunar mediu} = 30 * 6.6 = \mathbf{198} \quad [\text{mc / luna}]$$

$$Qu \text{ lunar mediu} = 30 * 5.28 = \mathbf{158} \quad [\text{mc / luna}]$$

Apele uzate rezultate din activitatea unitatii sunt asimilabile sub aspect calitativ apelor uzate menajere caracterizate de concentratii de poluanti care se situeaza in limitele urmatoare:

- materii in suspensie	80-100 mg/dmc
- CCO – Cr	90-100 mg/dmc
- CBO5	40-50 mg/dmc
- detergenti sintetici	0.02-0.04 mg/dmc
- substante extractibile cu solventi organici	0.3-0.7 mg/dmc.

---

#### **IV.2 Protectia aerului:**

Activitatile desfasurate nu produc noxe care ar putea polua atmosfera.

Inalzirea spatiilor se face cu aer conditionat, iar prepararea apei calde de consum menajer se va realiza într-un pachet de boilere cu serpentină de la instalația solară și rezistență electrică suplimentară. al cărui volum total va fi stabilit în funcție de debitele specifice ale consumatorilor de apă caldă.

#### **IV.3 Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Activitatile desfasurate nu constituie surse de zgomot sau vibratii.

#### **IV.4. Protectia impotriva radiatiilor :**

Nu exista emisii de radiatii nocive.

#### **IV.5. Protectia solului si subsolului :**

Nu sunt necesare masuri deosebite in acest sens, urmand a se respecta normativele in vigoare.

#### **IV.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice :**

Spatiile ce inconjoara magazinul sunt spatii publice: trotuare, strazi si sunt sau urmeaza a fi amenajate cu pavaje din covoare asfaltice.

#### **IV.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public :**

Spatiul ocupat de apart-hotel este amplasat intr-un cadru constituit, fiind inconjurat de spatii cu functiuni similare. In acest sens, nu sunt necesare masuri de protectie a asezarilor umane sau ale altor obiective de interes public

#### **IV.8. Gospodarirea deseurilor :**

Deseurile menajere sunt colectate in recipienti igienici si estetici, amplasati in spatiile functionale ale cladirii. Depozitarea se face in pubele menajere, diferite pe categorii (recuperabile – hartie, carton, metal, sticla si respectiv menajere), pe o platforma exterioara amenajata in interiorul incintei, dotata corespunzator. Acestea sunt preluate de Regia de Salubritate si evacuate la groapa de gunoi a municipiului.

Avand in vedere ca hotelul nu este prevazut cu bucatarie si restaurant, sau cu alte spatii comerciale, cantitatea de deseuri rezultate din activitatea propriu-zisa este relativ redusa, constand in principal din deseuri menajere produse de catre clienti.

Pentru reducerea la sursa a deseurilor se propune ca pe parcursul exploatarei constructiei sa se evite utilizarea ambalajelor de unica folosinta (pentru orice fel de produse ce se adreseaza clientilor hotelului). Ca urmare se vor prevedea dozatoare de sapun / gel de dus, etc.

De asemenea, se va adopta o politica de colectare selectiva a deseurilor (inclusiv prin prevederea in camerele de hotel a cosurilor de gunoi cu separatoare pentru plastic / hartie /deseuri menajere.

O alta modalitate de reducere a poluarii apelor este stabilirea unei politici de reducere a cantitatii de detergenti folosite pentru spalarea prosoapelor si a asternuturilor, prin implicarea activa a clientilor in decizia de a le folosi pentru mai mult timp.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de executie vor fi preluate tot prin contract cu o firma de salubritate si transportate in locuri special amenajate.

#### **IV.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase :**

Nu se depoziteaza si nu se vehiculeaza substante toxice si periculoase.

**V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI:**

Nu sunt necesare dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

**VI. JUSTIFICAREA INCADRARI PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA.**

Nu este cazul.

**VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER:**

Organizarea de santier se face in incinta (interiorul) constructiei si nu are impact asupra mediului. In timpul executiei nu rezulta emisii de poluanti, nefiind necesare instalatii pentru retinerea acestora.

**VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI.**

Nu este cazul.

**IX. ANEXE – PIESE DESENATE:**

Plan de situatie, plan de incadrare in zona – anexa la CU

(Nu au fost solicitate suprafete de teren suplimentare pentru folosinta temporara.)

**X. PROIECTUL NU INTRA IN ETAPA SPECIALA DE EVALUARE PRIVIND ARIILE NATURALE PROTEJATE DE INTERES COMUNITAR.**

Intocmit

Arh Dragos Constantin

