



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI  
Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

## Memoriu de prezentare

**I. Denumirea proiectului:** COMPLEX MEDICAL MINOVA: CENTRU DE TRATAMENT DERMATOLOGIE, NUTRIȚIE ȘI RECUPERARE MEDICALĂ

### II. Titular

- numele companiei: Societatea INNOVATIVE DERM S.R.L.;
- adresa poștală strada Grozești, nr. 43, nr. 43, camera nr. 7, etaj 1, Municipiul Constanța, județul Constanța;
- adresa de e-mail: [dr.dimancea@gmail.com](mailto:dr.dimancea@gmail.com)
- numele persoanelor de contact: Dimancea Andrei-Teodor
- director/manager/administrator;
- responsabil pentru protecția mediului.

### III. Descrierea proiectului:

- **Un rezumat al proiectului**

Terenul studiat și propus spre amenajare este situat în intravilanul orașului Techirghiol, județul Constanța, pe strada Eroilor, nr. 2, colț cu strada Republicii.

Conform situației existente, pe parcela de teren în suprafață de 2032,50 mp se află o construcție, cu regim de înălțime S+P+2E+Pod, suprafața construită la sol de 523 mp și alte două anexe, o magazie cu suprafața construită de 115 mp și un garaj de 41 mp. În construcția cu suprafață de 523mp, cunoscută sub numele de Vila Minerva, a funcționat, în trecut, un restaurant, la nivelul parterului, iar la nivelul etajelor au existat unități de cazare.

Se propune extinderea, modernizarea, recompartimentarea clădirii existente și schimbarea de destinație în complex medical: centru de tratament dermatologie, nutriție și recuperare medicală. În acest scop, clădirea existentă va fi conformată în așa fel încât să poată să cuprindă o parte din funcțiuni, fiind propuse, de asemenea, extinderi pe părțile de Est (regim de înălțime P+2E+M), Vest (zona de restaurant, la nivelul parterului) și Nord (zona de tratament, la nivelul parterului). Extinderea de pe partea de Est se va face pe structură metalică și cu închiderea cu zidărie de cărămidă, iar celelalte două extinderi, realizate doar la nivelul parterului, vor fi tot pe structură metalică, dar închiderea este cu pereți cortină. Compartimentările interioare nou propuse se vor realiza cu pereți de gips carton – pe structură metalică, fonoizolanți. Holurile, coridoarele și camerele de cazare vor fi delimitate cu pereți dublu placați, pe structură metalică dublă, grosime 20.5 cm. Restul compartimentărilor se vor face cu pereți simplu placați, pe structură metalică, grosime 12.5 cm.

Se vor realiza consolidări la nivelul planșeelor, pereților și infrastructurii, compartimentările cu rol structural se vor păstra, propunându-se o nouă funcțiune a spațiilor ținând cont de pereții de zidărie portanți. Totodată, se păstrează distincția între funcțiunile propuse la nivelul parterului (cabinete ce aparțin complexului medical) și cea propusă la etaje (unități de cazare), așa cum, în clădirea existentă funcționau, în trecut, restaurantul (parter) și cazarea(etaje).



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Accesul principal se păstrează pe partea de vest, la intersecția străzilor Eroilor și Republicii. De asemenea, se păstrează cel de-al doilea acces de pe latura vestică, folosit, în cazul acesta pentru intrarea personalului, pentru aprovizionarea cu marfă a zonei de restaurant și cu materiale pentru zona de tratament, cât și pentru evacuarea produselor folosite. Accesul existent de pe latura estică se propune spre desființare întrucât clădirea se va extinde pe latura aceasta, dar se propune un altul, ce va putea fi utilizat și de persoanele cu dizabilități. De asemenea, pe latura estică va exista un acces pentru aprovizionarea cu nămol a cabinetelor specifice.

Legătura cu nivelurile superioare se va face prin intermediul a trei scări de acces (două existente și una nou propusă) și a unui lift. Cele două scări existente vor fi recondiționate și consolidate, elementele noi de legătură pe verticală (scara din zona de extindere și liftul) fiind conformate în astfel încât să răspundă cerințelor de siguranță și accesibilitate.

Accesul situat pe latura vestică face legătura cu subsolul clădirii, la nivelul căruia se găsesc spațiile tehnice, vestiarele pentru personal și depozitari.

La nivelul parterului, ținând cont de compartimentarea existentă și de structura de zidărie portantă, spațiile de cabinete necesare pentru serviciile medicale și de alimentație publică (restaurant) oferite vor fi poziționate astfel încât să existe două fluxuri diferite și care nu se intersectează. Așadar, zona de restaurant va fi poziționată în imediata vecinătate a accesului principal și a recepției (intrarea clienților se va face din holul principal), zona de tratament fiind delimitată de aceasta. Din considerente de spațiu și ținând cont de capacitatea de cazare propusă, se va realiza o extindere înspre vest cu 6.30m (suprafață 60mp), pe structură metalică, ușoară. În această extindere se propune introducerea unei zone de luat masa și a zonei de preparare a restaurantului, beneficiind, astfel de ventilație naturală. Totodată, evacuarea deșeurilor se face direct în exterior. Închiderea exterioară va fi din sticlă, impactul extinderii asupra clădirii existente fiind, din punct de vedere estetic, cât mai mic.

Tot la nivelul parterului se propune o cotă unică de călcare, renunțându-se astfel la scările ce făceau înainte accesul în zona ce funcționa ca restaurant. De asemenea, ținând cont de starea de avariere a spațiului folosit pentru camera compresorului, se propune demolarea acestuia. Se va renunța la cele două accese din exterior aflate la momentul la actual pe latura de nord întrucât pe partea aceasta se va dezvolta o zonă a bazei de tratament.

Conformarea tuturor spațiilor de la nivelul parterului din clădirea existentă va ține cont de pereții de zidărie existenți, cabinetele propuse în această zonă fiind încadrate în zona uscată a complexului medical. La nivelul parterului clădirii existente vor exista modificări la nivelul golurilor de uși sau ferestre, unele goluri fiind completate cu zidărie, în timp ce vor fi prevăzute altele în peretele de zidărie. Fațada de la stradă de pe latura sudică nu va suferi modificări, proporția golurilor va rămâne aceeași, fiind înlocuită tâmplăria. De asemenea, având în vedere lucrările de consolidare și finisajele propuse, înălțimea parapetului măsurată la interior va fi modificată, de la 95cm la 85 cm.

Întreaga zonă medicală se va dezvolta la parterul construcției, în clădirea existentă se propun cabinete de tratament, cabinetele pentru medic și asistente, vestiare pentru utilizatori și cabinete de masaj. Cabinetele pentru medic și asistente, cât și vestiarele și cabinetul de internări se vor afla în vecinătatea intrării. Extinderea propusă pe partea de Est, dezvoltată pe o lățime de 6.80m și o lungime de 24m, va conține zona de electroterapie, cabinetul de kinetoterapie, grupuri sanitare, spații de curățenie și depozitare, cât și un nod de circulație scară-lift. Zona de electroterapie va fi dotată cu aparatură specifică.



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Baza de tratament va conține două zone: uscată și umedă. O parte din spațiile ce definesc zona umedă (bazinul terapeutic, zona de hidroterapie și cabinetele de împachetări cu nămol și parafină) se vor amplasa în extinderea realizată pe partea de nord, într-o extindere asemănătoare din punct de vedere estetic cu cea realizată pentru zona de restaurant. Unitățile de hidrokinetoterapie se vor amplasa împreună, zona de spa și masoterapie fiind propusă în clădirea existentă. De asemenea, vor exista un filtru-vestiar dotat cu dușuri pentru pacienți ce deservește întreaga zonă umedă, precum și spații de curățenie și depozitare rufe curate și umede.

Clădirea nou propusă, în ansamblul ei, rezultată din extinderea construcției existente, va fi conformată astfel încât parterul să fie exclusiv pentru servicii medicale și zona de restaurant, iar la nivelurile superioare să existe zona de cazare.

Așadar, cele trei etaje superioare conțin 41 (patruzeci și unu) de unități de cazare, distribuite astfel: 13 camere la etajul 1 și câte 14 camere la etajul 2 și mansardă. La etajul 1 sunt propuse 2 camere conformate și dimensionate pentru persoanele cu dizabilități, spațiile de circulație (holuri) din întregul complex și liftul sunt dimensionate pentru a le servi acestora. La fiecare nivel de cazare vor exista câte o cameră de gardă, un oficiu de curățenie și un depozit de rufe. În clădirea existentă compartimentarea va ține cont de pereții de zidărie existenți, astfel încât modificările să nu afecteze structura de rezistență. Se va renunța la pereții subțiri din zidărie, neportanți, folosiți pentru a delimita zonele de grup sanitar din clădirea existentă. O parte a golurile actuale de uși care nu sunt necesare sunt propuse spre zidire. Golurile de ferestre se păstrează, dar se va înlocui tâmplăria.

Terasa de la etajul 1 va fi amenajată pentru a putea fi folosită în timpul sezonului cald. Având în vedere că cele două camere de etajul 1 (camera 7 și camera 8) au vedere înspre această terasă se propune delimitarea unui spațiu privat cu ajutorul unui gard viu.

Se propune refacerea completă a acoperișului astfel încât să cuprindă și extinderea realizată pe partea de est, conformația acestuia schimbându-se de la forma L la forma de U. Având în vedere că se va reface structura acoperișului, se propune, totodată înălțarea ultimului etaj pentru a se putea transforma din pod în mansardă.

Intervențiile exterioare ale construcției se vor concretiza în amenajări dale pietonale, spațiu parcare auto, spații verzi în incintă proprie. Spațiul liber de la nivelul parterului va fi amenajat astfel încât suprafața spațiului verde să fie minim 30% din suprafața spațiului liber.

## • **Justificarea necesității proiectului;**

Prin așezarea sa geografică, România dispune de o mare bogăție de factori naturali (ape minerale, mofete, nămoluri, lacuri terapeutice) care sunt răspândiți aproape pe întreaga suprafață a țării.

Lacul Techirghiol, situat pe țărmul Mării Negre, între localitățile Techirghiol, Eforie Nord și Eforie Sud, este cel mai întins lac salin din România, cu lungimea de 7.500 m, adâncimea de maximum 9 m și salinitatea de peste 90 g/l. El se deosebește fundamental de celelalte lacuri prin aspectele sale fizico-geografice cu toate că geneza este aceeași (liman fluvio-marin). Temperatura medie a apei este în general apropiată de cea a aerului. Datorită mineralizării ridicate, temperatura apei lacului Techirghiol poate scădea sub 0°C fără să înghețe.



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Cunoscut pentru nămolul miraculos, orașul Techirghiol se află pe harta celor mai renumite stațiuni balneare din Europa. Malul lacului cu apă sărată a fost modernizat și transformat într-o atracție de vacanță pentru turiști și localnici.

Activitatea stațiunii este axată pe turismul balnear datorită proprietăților curative ale Lacului Techirghiol. Apa sărată și foarte mineralizată și nămolul sapropelic de origine organică sunt remedii extrem de căutate în tratarea diferitelor afecțiuni precum: reumatismul cronic, anemia, rahitismul, spondiloza, hipotiroidia, etc.

În prezent, stațiunea Techirghiol dispune de cinci baze de tratament, un sanatoriu balnear pentru adulți și un altul pentru copii cu deficiențe motorii (cu regim permanent), un sanatoriu pentru copii cu afecțiuni reumatismale și rahitism, și o bază de tratament în aer liber pentru ședințe de aero-helioterapie, împachetări cu nămol rece prelevat din lac, urmate de băi în lac.

Conform datelor prezente pe pagina web a Primăriei Techirghiol, există un proiect de amenajare turistică a malului Techirghiol, care vizează crearea, dezvoltarea, modernizarea infrastructurii de turism pentru valorificarea resurselor naturale și creșterii calității serviciilor turistice.

Investiția propusă prin proiect va transforma malul Lacului Techirghiol într-o zonă de îmbăiere și recreere la standarde tehnice și estetice care îi vor asigura competitivitatea pe întreg litoralul românesc. Turiștii vor putea utiliza alei pietonale în lungime de 1708 m, piste pentru biciclete și alei pentru persoane cu dizabilități.

Ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei, proiectul propus de extindere, modernizare, recompartimentare a clădirii existente (Vila Minerva) și schimbarea de destinație în complex medical: centru de tratament dermatologie, nutriție și recuperare medicală, se înscrie în programul de vitalizare a întregii zone.

Analizând situația locurilor de cazare, conform datelor înregistrate pe site-ul Primăriei Techirghiol, capacitatea de cazare a Stațiunii Techirghiol este organizată în 32 de structuri de cazare, însumând proximativ 1500 de locuri după cum urmează:

| <i>Tipul unitatii de cazare</i> | <i>Numarul de unitati</i> | <i>Numarul de camere</i> | <i>Numarul de locuri</i> |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Hotel</i>                    | <i>1**</i>                | <i>192</i>               | <i>384</i>               |
| <i>Pensiune</i>                 | <i>1***</i>               | <i>16</i>                | <i>32</i>                |
|                                 | <i>1****</i>              | <i>4</i>                 | <i>8</i>                 |
| <i>Vila</i>                     | <i>14*</i>                | <i>236</i>               | <i>488</i>               |
|                                 | <i>13**</i>               | <i>236</i>               | <i>489</i>               |
|                                 | <i>2***</i>               | <i>10</i>                | <i>20</i>                |
| <i>Total</i>                    | <i>32</i>                 | <i>694</i>               | <i>1421</i>              |

### **Situație existentă:**

În prezent, spațiul propus este liber de funcțiune. Pe terenul de 2032,50 mp se află construcția Vila Minerva S+P+2E+Pod, cu suprafața construită la sol 523 mp și suprafața desfășurată 1409 mp și alte două construcții mai dimensiuni mai mici, 115 mp și respectiv 41 mp.

POT existent=33,40%

CUT existent=0,76



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

## Situație propusă:

|   |  |
|---|--|
| - regim de înălțime                       | S+P+2E+M   |
| - H cornișă                               | 3.05-11.65 m   |
| - Suprafața teren                         | 2032,50 mp   |
| - Suprafața construită la nivelul solului | 1080 mp  |
| - Suprafața liberă la nivelul solului     | 952 mp   |
| - Suprafața înnierbată                    | 450 mp   |
| - Număr locuri de parcare propuse         | 8 locuri de parcare  |
| - Suprafața utilă desfășurată             | 2723 mp  |
| -Extinderi propuse:                       | V: 60 mp (6.30x9.50 m)-la nivelul parterului<br>Est: 163 mp (6.80x24 m)-parter, etaj 1, etaj 2, mansardă<br>Nord: 290 mp (10x29 m)-la nivelul parterului |
| - POT propus –                            | 52%  |
| - CUT propus-                             | 1,34   |

## SUBSOL:

| Descriere                       |  | Suprafață (mp) |
|---------------------------------|--|----------------|
| S01                             | Camera tehnică                         | 37,32          |
| S02                             | Casa scării                            | 3,85           |
| S03                             | Spațiu depozitare - deșeuri            | 4,12           |
| S04                             | Spațiu depozitare – materiale sanitare | 5,53           |
| S05                             | Spațiu depozitare                      | 2,42           |
| S06                             | Spațiu depozitare                      | 4,81           |
| S07                             | Hol                                    | 10,68          |
| S08                             | Vestiar                                | 9,62           |
| S09                             | Vestiar                                | 8,08           |
| <b>S<sub>utilă totală</sub></b> |  | <b>86.43</b>   |

## PARTER:

|     |                      |       |
|-----|----------------------|-------|
| P01 | Salăașteptare        | 5.79  |
| P02 | Hol intrare          | 3.80  |
| P03 | Recepție             | 3.63  |
| P04 | Spațiu pentru bagaje | 3.96  |
| P05 | Hol+casa scării      | 39.22 |
| P06 | Grup Sanitar         | 2.06  |
| P06 | Grup Sanitar         | 1.67  |
| P06 | Grup Sanitar         | 2.33  |
| P06 | Grup Sanitar         | 2.00  |
| P06 | Grup Sanitar         | 1.9   |
| P07 | Cabinet internări    | 11.82 |
| P08 | Hol                  | 20.58 |
| P09 | Cabinet asistente    | 9.51  |
| P10 | Cabinet doctor       | 11.63 |



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

|     |   |       |
|-----|---|-------|
| P11 | Cabinet tratament   | 12.22 |
| P12 | Vestiar-duș   | 1.46  |
| P12 | Vestiar-grup sanitar  | 0.49  |
| P12 | Vestiar-grup sanitar  | 1.31  |
| P12 | Vestiar   | 6.92  |
| P13 | Vestiar-duș   | 1.46  |
| P13 | Vestiar-grup sanitar  | 1.28  |
| P13 | Vestiar-grup sanitar  | 1.48  |
| P13 | Vestiar   | 6.57  |
| P14 | Cabinet tratament   | 11.60 |
| P15 | Cabinet consultații   | 11.47 |
| P16 | Cabinet kinetoterapie                                       | 23.77 |
| P17 | Spațiu depozitare   | 3.07  |
| P18 | Cabinet tratament-unde scurte                               | 11.09 |
| P19 | Oficiu curățenie  | 5.57  |
| P20 | Hol   | 65.20 |
| P21 | Scară   | 6.71  |
| P22 | Cabinet tratament magnetoterapie-drenaj limfatic            | 20.93 |
| P23 | Sală sterilizare  | 5.22  |
| P24 | Cabinet tratament electroterapie-magnetoterapie-ultrasunete | 45.15 |
| P25 | Grup Sanitar  | 2.49  |
| P25 | Grup Sanitar  | 1.81  |
| P25 | Grup Sanitar-dușuri   | 3.22  |
| P26 | Grup Sanitar  | 2.60  |
| P26 | Grup Sanitar  | 1.74  |
| P26 | Grup Sanitar-dușuri   | 3.35  |
| P27 | Grup Sanitar  | 4.32  |
| P28 | Dușuri bărbați  | 3.79  |
| P28 | Dușuri femei  | 3.24  |
| P28 | Grup sanitar-persoane cu dizabilitați                       | 3.00  |
| P29 | Camera odihnă terapeuți                                     | 5.20  |
| P29 | Camera odihnă terapeuți-grup sanitar                        | 1.66  |
| P30 | Bucătărie parafină-nămol                                    | 4.28  |
| P31 | Băi nămol   | 11.74 |
| P31 | Împachetări nămol+parafină                                  | 11.25 |
| P32 | Bazin terapeutic  | 72.94 |
| P33 | Saună turcească   | 9.76  |
| P34 | Saună infraroșu   | 3.00  |
| P35 | Hol microspa  | 10.17 |
| P36 | Zonă relaxare   | 4,00  |



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

|     |   |       |
|-----|---|-------|
| P37 | Saună clasică                           | 7.04  |
| P38 | Vestiar-hol                             | 5.76  |
| P39 | Vestiar                                 | 3.97  |
| P39 | Vestiar-duș                             | 1.79  |
| P39 | Vestiar-grup sanitar                    | 2.20  |
| P40 | Vestiar                                 | 4.14  |
| P40 | Vestiar-duș                             | 1.82  |
| P40 | Vestiar-grup sanitar                    | 2.23  |
| P41 | Hol                                     | 78.58 |
| P42 | Cabinet masaj                           | 9.10  |
| P43 | Cabină de schimb                        | 1.75  |
| P43 | Cabinet masaj                           | 16.86 |
| P44 | Cabinet masoterapie                     | 6.66  |
| P44 | Cabină de schimb                        | 1.93  |
| P45 | Cabinet fototerapie                     | 14.16 |
| P45 | Spațiu depozitare - rufe                | 5.28  |
| P46 | Restaurant - bar                        | 18.54 |
| P46 | Restaurant                              | 37.93 |
| P46 | Restaurant - terasă                     | 39.13 |
| P47 | Restaurant - bucătărie                  | 18.31 |
| P48 | Spațiu depozitare - deșeuri             | 2.34  |
| P49 | Hol aprovizionare                       | 2.97  |
| P50 | Spațiu depozitare                       | 2.86  |
| P51 | Spațiu depozitare                       | 2.79  |
| P52 | Restaurant - grup sanitar               | 1.60  |
| P52 | Restaurant - grup sanitar               | 1.56  |
| P52 | Restaurant - grup sanitar               | 1.41  |
| P52 | Restaurant - grup sanitar               | 1.30  |
| P52 | Restaurant - grup sanitar               | 1.18  |
| P53 | Hol                                     | 3.24  |
| P54 | Spațiu depozitare – rufe umede          | 5.10  |
| P55 | Spațiu depozitare – rufe uscate         | 5.25  |
| P56 | Casa scării                             | 9.48  |
| P57 | Oficiu curățenie - zonă de hidroterapie | 5.96  |
| P58 | Cabinet tratament hidro-colono-terapie  | 9.13  |
| P59 | Cabină pulverizare                      | 2.77  |
| P60 | Duș terapeutic                          | 2.52  |
| P61 | Cadă copii                              | 8.07  |
| P62 | Masaj subacval                          | 9.71  |
| P63 | Baie galvanică                          | 5.28  |
| P64 | Dus vichy                               | 5.64  |



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

|               |   |        |
|---------------|---|--------|
| P65           | Camera odihnă hidroterapeuți              | 5.03   |
| P65           | Camera odihnă hidroterapeuți-grup sanitar | 1.65   |
| Sutilă totală |   | 900.45 |

## ETAJ 1:

| Descriere |                          | Suprafață (mp) |
|-----------|--------------------------|----------------|
| E1-01     | Casa scării              | 11.04          |
| E1-02     | Hol                      | 29.89          |
| E1-03     | Camera 4                 | 16.64          |
| E1-04     | Camera 4 – grup sanitar  | 4.29           |
| E1-05     | Camera 5                 | 15.54          |
| E1-06     | Camera 5 – grup sanitar  | 3.58           |
| E1-07     | Camera 6                 | 15.52          |
| E1-08     | Camera 6– grup sanitar   | 3.68           |
| E1-09     | Camera 8                 | 14.61          |
| E1-10     | Camera 8 – grup sanitar  | 3.5            |
| E1-11     | Camera 8 – terasa        | 9.54           |
| E1-12     | Camera 7                 | 20.48          |
| E1-13     | Camera 7 – grup sanitar  | 3.6            |
| E1-14     | Camera 7 – terasa        | 12.29          |
| E1-15     | Camera 2                 | 18.24          |
| E1-16     | Camera 2 – grup sanitar  | 5.77           |
| E1-17     | Camera 1                 | 18.9           |
| E1-18     | Camera 1 – grup sanitar  | 5.12           |
| E1-19     | Casa scării              | 9.48           |
| E1-20     | Spațiu depozitare - rufe | 4.73           |
| E1-21     | Oficiu Curățenie         | 5.23           |
| E1-22     | Hol                      | 25.75          |
| E1-23     | Camera 13                | 20.32          |
| E1-24     | Camera 13 - grup sanitar | 3.67           |
| E1-25     | Camera 13- terasa        | 3.73           |
| E1-26     | Camera 12                | 17.04          |
| E1-27     | Camera 12 - grup sanitar | 3.53           |
| E1-28     | Camera 11                | 20.63          |
| E1-29     | Camera 11 - grup sanitar | 5.49           |
| E1-30     | Hol                      | 48.66          |
| E1-31     | Camera 10                | 16.71          |
| E1-32     | Camera 10 - grup sanitar | 6.81           |
| E1-33     | Camera 13 - terasa       | 4.90           |





# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

| Descriere     |                                | Suprafață (mp) |
|---------------|--------------------------------|----------------|
| E1-34         | Camera 9                       | 15.51          |
| E1-35         | Camera 9 - grup sanitar        | 5.32           |
| E1-36         | Camera 13 - terasă             | 5.9            |
| E1-37         | Cameră de gardă                | 10.46          |
| E1-37         | Camera de gardă - Grup Sanitar | 1.96           |
| E1-38         | Apartament 3 - Hol             | 5.76           |
| E1-39         | Apartament 3 – grup sanitar    | 4.28           |
| E1-40         | Apartament 3 - Camera 1        | 13.6           |
| E1-41         | Apartament 3- Camera 2         | 18.42          |
| E1-42         | Terasa                         | 407.25         |
| Sutilă totală |                                | 896.57         |

## ETAJ 2:

| Descriere |                                | Suprafață (mp) |
|-----------|--------------------------------|----------------|
| E2-01     | Casa scării                    | 11.04          |
| E2-02     | Hol                            | 29.89          |
| E2-03     | Camera 18                      | 16.64          |
| E2-04     | Camera 18 – grup sanitar       | 4.29           |
| E2-05     | Camera 18 - terasă             | 5.2            |
| E2-06     | Camera 19                      | 15.54          |
| E2-07     | Camera 19 – grup sanitar       | 3.58           |
| E2-08     | Camera 18 – terasă             | 4.88           |
| E2-09     | Camera 20                      | 15.53          |
| E2-10     | Camera 20 – grup sanitar       | 3.69           |
| E2-11     | Camera 20 – terasă             | 3.9            |
| E2-12     | Camera 21                      | 19.67          |
| E2-12     | Camera 21 – grup sanitar       | 3.6            |
| E2-13     | Cameră de garda                | 10.46          |
| E2-13     | Cameră de gardă – grup sanitar | 1.96           |
| E2-14     | Camera 22                      | 15.64          |
| E2-15     | Camera 22 – grup sanitar       | 3.5            |
| E2-16     | Camera 16                      | 18.15          |
| E2-17     | Camera 16 – grup sanitar       | 5.77           |
| E2-18     | Camera 15                      | 18.8           |
| E2-19     | Camera 15 – grup sanitar       | 5.12           |
| E2-20     | Camera 14                      | 20.19          |
| E2-21     | Camera 14 – grup sanitar       | 4.39           |
| E2-22     | Hol                            | 21.97          |
| E2-23     | Camera 23                      | 15.51          |
| E2-24     | Camera 23 – grup sanitar       | 5.32           |



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

| Descriere     |                              | Suprafață (mp) |
|---------------|------------------------------|----------------|
| E2-25         | Camera 23 –terasă            | 4.9            |
| E2-26         | Oficiu curățenie             | 3.35           |
| E2-27         | Camera 24                    | 15.2           |
| E2-28         | Camera 24 – grup sanitar     | 4.3            |
| E2-29         | Camera 24 –terasa            | 4.9            |
| E2-30         | Hol                          | 48.81          |
| E2-31         | Camera 25                    | 19.22          |
| E2-32         | Camera 25 – grup sanitar     | 3.81           |
| E2-33         | Camera 25 –terasă            | 4.9            |
| E2-34         | Spațiu depozitare - rufe     | 3.05           |
| E2-35         | Camera 26                    | 17.04          |
| E2-36         | Camera 26 – grup sanitar     | 3.53           |
| E2-37         | Camera 27                    | 20.04          |
| E2-38         | Camera 27 – grup sanitar     | 3.67           |
| E2-38         | Apartament 17 - hol          | 5.76           |
| E2-39         | Apartament 17 - Camera 1     | 13.6           |
| E2-40         | Apartament 17 - grup sanitar | 4.28           |
| E2-41         | Apartament 17 - Camera 2     | 18.35          |
| Sutilă totală |                              | 482.94         |

## MANSARDĂ:

| Descriere |                                | Suprafață (mp) |
|-----------|--------------------------------|----------------|
| M-01      | Casa scării                    | 11.46          |
| M-02      | Hol                            | 29.89          |
| M-03      | Camera 32                      | 17.19          |
| M-04      | Camera 32 – grup sanitar       | 4.29           |
| M-05      | Camera 33                      | 16.32          |
| M-06      | Camera 33 – grup sanitar       | 3.36           |
| M-07      | Camera 34                      | 16.22          |
| M-08      | Camera 34 – grup sanitar       | 3.58           |
| M-09      | Camera de gardă                | 10.46          |
| M-09      | Camera de gardă – grup sanitar | 1.96           |
| M-10      | Camera 36                      | 15.67          |
| M-11      | Camera 36 – grup sanitar       | 3.56           |
| M-12      | Camera 35                      | 19.67          |
| M-13      | Camera 35 – grup sanitar       | 3.6            |
| M-14      | Camera 30                      | 18.49          |
| M-15      | Camera 30 – grup sanitar       | 4.97           |
| M-16      | Camera 29                      | 19.31          |
| M-17      | Camera 29 – grup sanitar       | 4.71           |



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

| Descriere     |                              | Suprafață (mp) |
|---------------|------------------------------|----------------|
| M-18          | Hol                          | 22.59          |
| M-19          | Camera 28                    | 20.19          |
| M-20          | Camera 28 – grup sanitar     | 4.39           |
| M-21          | Camera 37                    | 15.51          |
| M-22          | Camera 37 – grup sanitar     | 5.32           |
| M-23          | Oficiu curatenie             | 3.35           |
| M-24          | Camera 38                    | 15.2           |
| M-25          | Camera 38 – grup sanitar     | 4.3            |
| M-26          | Hol                          | 49.05          |
| M-27          | Camera 39                    | 19.22          |
| M-28          | Camera 39 – grup sanitar     | 3.81           |
| M-29          | Spațiu depozitare - rufe     | 3.05           |
| M-30          | Camera 40                    | 17.04          |
| M-31          | Camera 40 – grup sanitar     | 3.52           |
| M-32          | Camera 41                    | 20.32          |
| M-33          | Camera 31 – grup sanitar     | 3.52           |
| M-34          | Apartament 31 - hol          | 5.89           |
| M-35          | Apartament 31 - camera 1     | 13.87          |
| M-36          | Apartament 31 – grup sanitar | 4.44           |
| M-37          | Apartament 31 – camera 2     | 18.63          |
| Sutilă totală |                              | 457.92         |

## SOLUTII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

### - Infrastructură

Fundația este de tip continuu sub pereții din zidărie realizată din bolovani de calcar cu mortar de var-nisip între elemente. Adâncimea de fundare este de 1.10 m de la cota terenului amenajat și 25 cm de la pardoseala subsolului, lățimea fundației la contactul cu terenul de fundare (talpa) este de 45 cm.

### - Suprastructură

Sistemul structural este de tip pereți din zidărie dispuși pe ambele direcții, amplasați echilibrat pe cele două direcții principale. Geometria structurii în plan este regulată, permitând o transmitere directă și pe un drum scurt a forțelor de inerție aferente maselor distribuite în clădire. Structura prezintă și uniformitate pe verticala construcției. Pereții sistemului structural au grosimea de 30 și 50 cm..

Planșeele sunt realizate din beton armat și sunt alcătuite din grinzi (dispuse pe direcția longitudinală, având secțiunea transversală dreptunghiulară, cu dimensiunile de 20 cm x 40 cm) care reazema direct pe pereții portanți din zidărie și plăci cu grosimea de 15 mm.

Înălțimile de nivel ale clădirii sunt : 3.75m – înălțime parter ; 3.30m-înălțime etaj 1 și 2 și 3.50m-înălțime pod.

## Închiderile exterioare și compartimentările



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Închiderile exterioare se păstrează. Nu se intervine asupra golurilor de fațadă. Pe zonele în care va fi realizată extinderea se păstrează, pentru unitate, aceeași proporție a golurilor.

## Compartimentări interioare

Vor avea loc demolări la nivelul pereților existenți fără rol structural. Se vor demola pereții subțiri din zidărie folosiți pentru a delimita zonele de grup sanitar din clădirea existentă. De asemenea, se va desființa o parte din golurile actuale de uși, urmând a fi zidite și se vor propune unele noi.

Compartimentările noi se vor realiza cu pereți de gips carton – pe structură metalică, fonoizolanți. Holurile, coridoarele și camerele de cazare vor fi delimitate cu pereți dublu placați, pe structură metalică dublă, grosime 20.5cm. Celelalte compartimentări se vor face cu pereți simplu placați, pe structură metalică, grosime 12.5 cm.

## Finisajele interioare

Se vor folosi finisajele specifice în funcție de destinația încăperilor, astfel: finisaje reci (plăci ceramice, piatră) pentru zonele umede (grupuri sanitare, zona umedă a bazei de tratament) și finisaje calde (parchet) pentru zona de cazare. Pentru zonele de trecere comune (holuri, coridoare, scări) se va folosi piatră cu proprietăți antiderapante. De asemenea, în zona de cabinete medicale specializate se vor folosi finisaje speciale destinate acestor spații, covor PVC antibacterian pentru pardoseli, racordul la perete făcându-se pe formă concavă, minim 8 cm.

## Acoperișul și învelitoarea

Se va recondiționa acoperișul, se va prelungi asupra noii intervenții și se va înălța. Acoperirea se va face cu țigle solzi.

- formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.)-atașate
- S-au prezentat elementele specifice caracteristice proiectului propus (detalii sunt prezente și în rezumatul proiectului):
  - profilul și capacitățile de producție: baza de tratament, cazare (41 unități de cazare), restaurant
  - materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;
  - racordarea la rețelele utilitare existente în zonă:

Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua de alimentare publică cu apă existentă în oraș. Clădirea va fi prevăzută cu gospodărie de apă proprie pentru: alimentarea cu apă potabilă, sistemul de stingere a incendiilor din interior și exterior. Stația de ridicare a presiunii se va amplasa în camera tehnică de la subsol. Stația de ridicare a presiunii este alcătuită dintr-un grup de pompare, un rezervor tampon și un rezervor de hidrofor.

Se vor amplasa panouri solare pe acoperișul clădirii, pe o suprafață de 250 mp. Apa caldă preparată cu panouri solare va fi stocată într-un rezervor de acumulare amplasat



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

într-o anexă în exteriorul clădirii. Aceasta va deservi încălzirea apei din bazinul cu apă sărată și alimentarea cu apă caldă menajeră a obiectelor sanitare. Prepararea apei calde menajere va fi realizată și prin intermediul celor 2 pompe de căldura sol-apă racordate la un vas de acumulare.

Se va monta o pompă de circulație pentru bazinul cu apă sărată.

Instalația de hidranți interiori se proiectează în sistem apă-apă. Instalația va fi dimensionată pentru a asigura stropirea cu 2 jeturi în funcțiune simultană a fiecărui punct al suprafeței clădirii. Rezerva intangibilă de apă va fi amplasată în camera tehnica de la subsolul clădirii. Instalația de hidranți este complet separată de celelalte instalații.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției: Sunt excluse lucrări cu impact agresiv asupra amplasamentului.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente:

Accesul principal se păstrează pe partea de vest, la intersecția străzilor Eroilor și Republicii. De asemenea, se păstrează cel de-al doilea acces de pe latura vestică, folosit, în cazul acesta pentru intrarea personalului, pentru aprovizionarea cu marfă a zonei de restaurant și cu materiale pentru zona de tratament, cât și pentru evacuarea produselor folosite. Accesul existent de pe latura estică se propune spre desființare întrucât clădirea se va extinde pe latura aceasta, dar se propune un altul, ce va putea fi utilizat și de persoanele cu dizabilități. De asemenea, pe latura estică va exista un acces pentru aprovizionarea cu nămol a cabinetelor specifice.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare: Vor fi prevăzute panouri solare utilizate pentru producerea apei calde.

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

Se vor realiza următoarele intervenții :

- Lucrări de intervenție la infrastructură pentru construcția existentă, constând în: lucrări de săpătură și de subzidire, cofrare, armare, betonare, cămășuirea fundațiilor
- Lucrări de intervenție la suprastructura pentru construcția existentă: demolarea totală/ parțială a pereților din zidărie, realizarea stâlpișorilor din beton armat la intersecția pereților din zidărie, realizarea centurilor, cămășuirea planșelor, recompartimentarea cu pereți nestructurali, demolarea acoperișului de tip pod, execuția podului din șarpantă din lemn, realizarea finisajelor
- Lucrări pentru extinderi: realizare săpătură pentru fundații, executarea fundației, realizarea structurii de rezistență, execuția pereților de închidere și compartimentare, realizarea acoperișului de tip șarpantă din lemn, realizarea finisajelor, relația cu alte proiecte existente sau planificate-nu este cazul;

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

Alternativa 0 (nerealizarea proiectului)



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Nerealizarea proiectului de extindere, modernizare, recompartimentare a clădirii existente și schimbarea de destinație în complex medical: centru de tratament dermatologie, nutriție și recuperare medicală înseamnă, în condițiile actuale, acceptarea unei stări avansate și continue de degradare a unei clădiri embleme a orașului Techirghiol, și anume Vila Minerva.

## Alternativa 1 (realizarea proiectului)

Realizarea proiectului propus (Alternativa optimă în opinia evaluatorului) Realizarea proiectului atrage după sine beneficii atât de ordin economic, cât și de ordin social. Este vizat impactul asupra comunității și a nivelului de dezvoltare a mediului de afaceri din industria turismului. De asemenea, revitalizarea unei clădiri ce a funcționat ca un reper vizual și social în conștiința locuitorilor și turiștilor este un pas pentru reintegrarea vechiului în mersul actual al economiei și turismului.

- Alte autorizații cerute pentru proiect:

Avizele menționate în Certificatul de Urbanism nr. 025/09.02.2017 sunt pentru: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, Telekom, salubritate, Ministerul Culturii, Ministerul Turismului, Inspectoratul de Stat în Construcții.

### Localizarea 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](#);

- hărți, fotografiile 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: În prezent, spațiul propus este liber de funcțiune. Pe terenul de 2032,50 mp se află construcția Vila Minerva S+P+2E+Pod, cu suprafața construită la sol 523 mp și suprafața desfășurată 1409 mp și alte două construcții mai dimensiuni mai mici, 115 mp și respectiv 41 mp.

- politici de zonare și de folosire a terenului;
- arealele sensibile;
- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare-nu este cazul

- **Caracteristicile impactului potențial, în măsura în care aceste informații sunt disponibile**

### Impactul prognozat

Populația și activitatea economică din zona străzilor Eroilor și Republicii vor fi afectate în mică măsură pe perioada de execuție a proiectului, prin emisiile de noxe și zgomot rezultate de la activitățile desfășurate în organizările de șantier. Va crește nivelul de dezvoltare economică prin crearea de noi locuri de muncă atât în perioada de execuție a lucrărilor de construire, dar mai ales în perioada funcționării complexului medical.

Din punct de vedere social-economic nu există un impact negativ asupra mediului. De asemenea, intervenția propusă nu va produce efecte asupra faunei și florei, și nici nu va afecta calitatea și regimul cantitativ al apei, calitatea aerului, climei.

### Beneficiarii direcți



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Grupul țintă central al proiectului a fost stabilit prin corelarea statisticilor și dinamicii sosirilor și înnopțării turiștilor pe litoralul românesc, cu accent pe stațiunea Techirghiol.

## Beneficiari indirecti

**1. Mediul de afaceri din industria turismului**, din zona Techirghiol – Constanța: agenții de turism, unități de primire turistică, de alimentație publică, precum și sectoarele conexe turismului. Sporirea fluxurilor de turiști interni va conduce la creșterea cifrelor de afaceri, precum și a maximizării profitului membrilor acestui grup țintă.

**2. Comunitatea locala din orasul Techirghiol** care va beneficia de sporirea fluxurilor de turiști interni pe care și-o propune proiectul datorită efectelor directe, indirecte și induse generate de un vizitator care cheltuie pe o activitate economică în comunitatea gazdă (Techirghiol). Pe termen mediu-lung, se apreciază că se vor crea mai multe locuri de munca, va crește gradul de bunăstare al comunității locale și se va îmbunătăți imaginea zonei țintă. Aceste eforturi conduc la realizarea de beneficii pentru regiune sau oras.

## IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

Se vor folosi materiale și elemente de construcție care nu afectează sănătatea oamenilor și asigură protecția mediului înconjurător.

### 1. Protecția calității apelor:

În privința alimentării cu apă și igiena apei vor fi instalate următoarele instalații:

- Instalații sanitare de alimentare cu apă potabilă rece și apă caldă de consum
- Instalații locale de preparare a apei calde menajere cu pompe de căldură, centrală termică pe peleți și panouri solare
- Instalații de canalizare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale la canalizare
- Distribuția, gospodăria de apă (rezervor stoc, aparate de control și semnalizare)

Se vor lua măsuri pentru a asigura siguranța la agenții agresivi proveniți din instalații (punerea sub tensiune, ardere, opărire etc.).

Pentru a se elimina orice posibilitate de electrocutare tensiunile normale de lucru nu vor depăși un maxim de 220 V pentru corpurile de iluminat și un maxim de 400 V pentru instalațiile de forță.

Pentru a se evita posibilitatea de arsuri sau opăririi, temperatura părților accesibile ale instalațiilor va fi de max. 70 °C. Temperatură apei calde menajere va fi de max. 60 °C.

Construcția este racordată la sistemul de canalizare al orașului, evacuarea apelor uzate se va realiza conform „Normativului NTPA- 002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în spațiile de epurare”.

### 2. Protecția aerului:

În cadrul proiectului vor fi fost luate măsurile pentru asigurarea calității aerului prin prezența instalațiilor de încălzire, ventilații și climatizare.

- Încălzire-răcire cu ventiloconvectoare necarcasate de tavan



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

- Pentru producerea apei calde și agentului termic se folosesc pompe de căldură, centrală termică și panouri solare.

Se va realiza încălzirea/răcirea spațiilor clădirii cu ventiloconvecoare de plafon. Agentul termic de încălzire va proveni de la un cazan pe gaz și 2 pompe de căldură sol-apă. Agentul termic preparat va fi stocat într-un vas de acumulare. Aceste echipamente vor fi amplasate în camera tehnică de la subsolul clădirii.

Agentul termic de răcire va proveni de la un agregat pentru răcirea apei amplasat pe terasă și de la cele 2 pompe de căldură amplasate în camera tehnică de la subsolul clădirii.

Pentru ventilarea și climatizarea sălii bazinului se va prevedea o centrală de tratare dedicate, tip umidificator, ce va realiza integral parametrii de confort (temperatură și umiditate ) prin recircularea aerului din încăperea, dar realizând în același timp și un aport de minim 30% aer proaspăt. Aceasta va fi amplasată pe terasă.

Pentru ventilarea grupurilor sanitare în care ventilarea nu se poate face în mod natural, se vor prevedea sisteme de evacuare mecanică a aerului viciat.

### 3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Din punct de vedere al protecției mediului înconjurător, funcționarea unui asemenea obiectiv nu agresează mediul înconjurător cu degajări de gaze toxice, radiații periculoase și nu contaminează apa și solul.

### 4. Protecția împotriva radiațiilor:

Pentru evaluarea energiei cedată de radiația solară unui perete vertical cu o anumită orientare au fost folosite formulele lui Nisen, care au dus la abacele lui R. Dabat (Departamentul de Heliofizică, Universitatea Provence, Franța) calculate pentru amplasamentele aflate între 43-48 grade lat. N (valabile pentru România) și care consideră energia primită de un perete vertical sud la solstițiul de iarnă că are valoarea de 3.5 kWh/mp/zi.

Energiile calculate sunt următoarele:

- Fațade orientate la 40 grade NV cu iluminarea de la 50 grade NE primesc 450 kWh/mp/an, reprezentând 14.16% din energia totală (3176 kWh/mp/an);
- Fațade orientate la 50 grade NE cu iluminarea de la 40 grade SE primesc 1220 kWh/mp/an, reprezentând 38.41% din energia totală;
- Fațade orientate la 40 grade SE cu iluminarea de la 50 grade SV primesc 1205 kWh/mp/an, reprezentând 37.95% din energia totală;
- Fațade orientate la 50 grade SV cu iluminarea de la 40 grade N V primesc 301 kWh/mp/an, reprezentând 9.48% din energia totală;





# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

- Poziția și mărimea ferestrelor care se vor realiza vor avea în vedere orientările și energiile calculate pentru a asigura imobilului o iluminare și un confort termic cât mai bun.

## 5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatică-nu este cazul;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului-nu este cazul

## 6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu va fi afectată fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii și arii protejate.

Sunt amenajate spații verzi și alei pavate cu dale.

## 7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Construcția existentă, asupra căreia este propusă intervenția, poate fi considerată un punct de referință în orașul Techirghiol și de aceea, la nivel arhitectural, se dorește păstrarea unui caracter uniform prin folosirea aceluiași proporții a golurilor și a aceluiași mod de acoperire pentru tot complexul rezultat.

Cel mai important obiectiv de interes public este Lacul Techirghiol, situat pe țărmul Mării Negre, între localitățile Techirghiol, Eforie Nord și Eforie Sud, acesta fiind cel mai întins lac salin din România, cu lungimea de 7.500 m, adâncimea de maximum 9 m și salinitatea de peste 90 g/l. El se deosebește fundamental de celelalte lacuri prin aspectele sale fizico-geografice cu toate că geneza este aceeași (liman fluvio-marin). Lacul Techirghiol este o zona avifaunistică deosebit de importantă, declarat sit Ramsar în 2006 (cu suprafața de 1462 ha). Printre speciile de păsări global amenințate pot fi menționate gâsca cu gât roșu (*Branta ruficollis*) și rața cu cap alb (*Oxyura leucocephala*). Pe lângă speciile migratoare de păsări, remarcabil este și numărul mare de specii cuibăritoare din această zonă. Stațiunea Techirghiol beneficiază de existența unor condiții naturale deosebite, concretizate în prezența unor factori naturali sanogeni, și anume: Climatul, Nămolul Saproelic și Apa Sarată a Lacului. Împreună acești factori reprezintă tezaurul stațiunii Techirghiol.

În afară de Lacul Techirghiol, cu nămolul său vindecător, orașul Techirghiol este binecuvântat cu existența uneia dintre cele mai frumoase și mai liniștite locuri sacre din țară, Mănăstirea Sfânta Maria, unde a slujit și a fost îngropat Părintele Arsenie Papacioc, unul dintre cei mai mari duhovnici români. Mănăstirea Sfânta Maria se află pe strada Ovidiu, la numărul 5.

Geamia din Techirghiol a fost ridicată în anul 1934, la construcția ei luând parte majoritatea enoriașilor de rit musulman din orașul Techirghiol. Această geamie se construiește cu ajutorul Prefectului de Constanța și poartă numele de Giuma, Vineri. Geamia se află pe strada Nicolae Bălcescu, la numărul 42.

Teatrul de vară „Jean Constantin” (aflat în imediata vecinătate a spațiului studiat), statuia lui Techir și a măgarului său, Monumentul Eroilor sunt, de asemenea, obiective turistice din Techirghiol.

## 8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ IN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

Gestionarea deșeurilor are în vedere utilizarea proceselor și a metodelor care nu pun în pericol sănătatea populației și a mediului înconjurător. Activitățile de valorificare și eliminare a deșeurilor trebuie ca :

- Să nu prezinte riscuri pentru sănătatea populației și pentru apă, aer, sol, faună, sau vegetație;
- Să nu afecteze peisajul sau zonele protejate;
- Să nu producă miros neplăcut. Deșeurile rezultate ca urmare a activităților de realizare a lucrărilor sunt în cea mai mare parte de tip industrial, cu un conținut scăzut de substanțe organice, care nu impun condiții speciale de depozitare și transport. În acest sens se pot aminti: sterilul rezultat în urma operației de excavare, resturi de mortar, cofraje, oțel-beton, ambalaje etc. Deșeurile de tip menajer sunt cele ce vor rezulta de la organizările de șantier (resturi menajere, sticlă, plastic, hârtie, ambalaje) și se vor depozita în locuri special amenajate, pentru a putea fi transportate la rampele de deșeuri existente.

Deșeurile menajere rezultate din activitate se vor colecta în pubelă și se vor transporta la groapa de gunoi comunală.

Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate la locul special amenajat de primăria municipiului Constanta.

În legătură cu refacerea și protecția mediului vor fi respectate prevederile din Legea 137/1995 (republicată) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate;
- modul de gospodărire a deșeurilor.

## **9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

Nu se vor utiliza substante toxice si periculoase. Nu este cazul.

## **V. Prevederi pentru monitorizarea mediului:**

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

Se va respecta legislația de protecție a mediului în vigoare.

**VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deșeurilor etc.)**

## **VII. Lucrări necesare organizării de șantier:**

Construcția se va realiza pe teren împrejmuit. Se va monta o cabină de șantier cu destinația birou, precum și o cabină de șantier cu destinația cazare muncitori și pază obiectiv. Cele 2 cabine se vor bransa provizoriu la instalația de alimentare cu energie electrică (conform aviz de bransament provizoriu). Apa curentă va fi asigurată de la REGIA AUTONOMA JUDEȚEANĂ DE APA. Apele uzate menajere se vor deversa la instalația de canalizare existentă. Se va monta o cabină WC ecologică pe tot parcursul derulării lucrărilor de construcție.

- localizarea organizării de șantier: - in incinta;
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier:- nesemnificativ



# S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,  
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII ÎNDUSTRIALE  
SEDIU SOCIAL: STR. CUZA-VODĂ, NR.86b, CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA  
PUNCT DE LUCRU: STR. BĂLTENI, NR.26, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile : +4 0721 237 550; E-mail : [bemel.ag@gmail.com](mailto:bemel.ag@gmail.com); [office@bemel.ro](mailto:office@bemel.ro) ; Website : [www.bemel.ro](http://www.bemel.ro)

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

-dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu: - nu este cazul

## **VIII. 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: pământul rezultat din escavații se va folosi pentru aducerea cotei terenului la CTN (cota teren natural) prevăzută în proiect; se vor amenaja alei de acces auto, alei de acces pietonale, trotuare și spații verzi, conform plan situație 1:200 anexat. Sunt excluse lucrări cu impact agresiv asupra amplasamentului.

## **IX. 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 etc.)

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

2. Schemele-flux pentru:

- procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare.

3. Alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

**X.** Pentru proiectele pentru care în etapa de evaluare inițială autoritatea competentă pentru protecția mediului a decis necesitatea demarării procedurii de evaluare adecvată, memoriul va fi completat cu:

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 un tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

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 este cazul;

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar-nu este cazul;

f) alte informații prevăzute în ghidul metodologic privind evaluarea adecvată.

Semnătura și ștampila

.....