

Conținutul cadru al memoriului de prezentare

I. Denumirea proiectului -CONSTRUIRE HOTEL S+P+4E SI IMPREJMUIRE TEREN

II. Titular

- ADVICE INNOVATION SRL PRIN JIANU FLORIN NICOLAE SI LAVINIA
MIRABELA

- BUCURESTI, Str. TEPES VODA, NR. 102

- 0729 043 553

- Numele persoanelor de contact:

- director/manager/administrator Jianu Florin Nicolae

- responsabil pentru protecția mediului Jianu Florin Nicolae

III. Descrierea proiectului

3.1 Rezumatul proiectului

Terenul pe care urmeaza a fi amplasata constructia propusa este situat in jud. Constanta, oras Navodari, in zona Mamaia Nord, str. A6, lot 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, fiind identificat prin numarul cadastral 116035, inscris in Cartea Funciara a municipiului Constanta.

Obiectul documentatiei este construirea unui imobil S+P+4E, avand functiunea de hotel pentru 20 de unitati de cazare, implicit amenajarea incintei cu locuri de parcare auto, alei si terase si spatii verzi cu arbori si arbusti.

Totodata se doreste si imprejmuirea terenului pentru organizarea de santier si realizarea imprejmuirii definitive a terenului.

Imobilul propus va mobila zona, imbogatind frontul construit cu o cladire moderna, care va indeplini toate necesitatile functiunii propuse.

Pe teren se va amenaja o parcare exterioara pentru 10 autoturisme. Parcarea se va realiza din dale si va fi prevazuta cu un colector de ape care va conduce apele meteorice intr-un separator de hidrocarburi si namol.

Accesul la amplasament se va realiza din strada B1.

Constructia va avea destinatia de hotel, avind urmatoarea organizare functionala:

SUBSOL - suprafata construita 247.18 mp, se vor amenaja, spatiu de joaca pentru copii, spatiu tehnic, grupuri sanitare, spalatorie si calcatorie. Suprafata Utila este alcatuita din:

- hol+casa scarii S = 22.28 mp;
- depozitare S = 12.44 mp;
- atelier intretinere S = 31.53 mp;
- hol S = 20.87 mp;
- baie S = 4.31 mp;
- hol S = 4.08 mp;
- hol S = 6.75 mp;
- centrala termica S = 14.80 mp;
- depozitare lenjerie murdara S = 7.88 mp;
- spalatorie S = 7.00 mp;
- calcatorie S = 6.80 mp;
- depozitare lenjerie curata S = 7.66 mp;
- spatiu de joaca pentru copii S = 57.06 mp.

PARTER - aria construita 247.18 mp, cu hol, receptie, birou administratie, restaurant, bucatarie calda si rece, spatiu depoziat, grupuri sanitare. Suprafata utila este alcatuita din:

- hol S = 11.56 mp;
- receptie S = 45.09 mp;
- birou administratie S = 11.59 mp;
- grup sanitar S = 10.72 mp;
- bucatarie calda S = 14.98 mp;
- bucatarie rece S = 10.36 mp;
- servire S = 4.35 mp;
- depozitare alimente S = 9.06 mp;
- grupuri sanitare S = 5.60 mp;
- hol + casa scarii S = 22.29 mp.

ETAJ 1, 2, 3, 4 - aria construita/ nivel : 247.18, fiind amenajate 5 unitati de cazare pe fiecare nivel cu baie proprie:

- hol S = 10.63 mp;
- camera S = 20.41 mp;
- baie S = 4.32 mp;
- camera S = 20.40 mp;
- baie S = 4.33 mp;
- camera S = 20.41 mp;
- baie S = 4.32 mp;
- camera S = 20.41 mp;
- baie S = 4.32 mp;
- hol S = 6.96 mp;
- camera de zi S = 28.56 mp;
- dormitor S = 5.26 mp;
- baie S = 4.32 mp;
- oficiu S = 6.38 mp.

INDICATORI URBANISTICI:

POT EX. = 0.00%, CUT EX. = 0.00

POT = 24.71%, CUT = 1.43

SUPRAFATA TEREN = 1000.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA EX. = 0.00 mp

SUPRAFATA CONST. DESFASURATA EX. = 0.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA PR. = 247.18 mp

SUPRAFATA CONST. DESFASURATA PR. = 1437.58 mp

Terenul are o forma regulate, dreptunghiulara, cu urmatoarele vecinatati:

- la Nord: Alee ACCES cu ampriza de 10m
- la Sud: Strada B1 cu ampriza 10m
- la Est: Teren liber pentru constructii IE108446
- la Vest: Teren liber pentru constructii IE115545

Retragerile constructiei fata de limita de proprietate sunt urmatoarele:

- 3.00 m fata de limita de proprietate din nord;
- 5.50 m fata de limita de proprietate din vest;
- 5.60 m fata de limita de proprietate din sud;
- 17.00 m fata de limita de proprietate din est.

Coordonatele stereo 70 (X, Y) cadastru:

| NR. PCT. | X[m] | Y[m] |
|-------------|------------|------------|
| 1 | 320210,040 | 789728,292 |
| 5 | 320207,633 | 789741,389 |
| 7 | 320205,218 | 789754,530 |
| 10 | 320202,810 | 789767,630 |
| 9 | 320178,219 | 789763,110 |
| 8 | 320180,630 | 789750,010 |
| 3 | 320183,050 | 789736,870 |
| 2 | 320185,460 | 789723,770 |

SOLUTIE CONSTRUCTIVA

Constructia se incadreaza in clasa de importanta III, Categoria de importanta C – constructii de importanta normala.

Presiunea conventional de calcul stabilita pentru gruparea fundamental a incarcarilor a fost luata de $p_{conv}=160\text{kPa}$ pe perna de piatra, groasa de 100cm.

Structura de rezistenta este formata din cadre de beton armat, iar compartimentarile vor fi din zidarie de bca cu o grosime de 25cm la peretele ce desparte cele 2 apartamente, 10 cm la compartimentarile interioare, in timp ce anvelopa se va realiza din zidarie de bca cu o grosime de 30cm.

Accesul principal in incinta se face din latura stradala, fiind separate accesese de public fata de cele auto; se propune platforma pentru parcare auto in interiorul proprietatii precum si amenajari de agrement si peisagistica.

S-au prevazut plantatii in incinta conform HCJC 152/2013 constand in copaci decorativi, arbusti, flori si gazon, zona alocata investitiei reprezentand 50% din suprafata totala a parcelei.

Finisajele exterioare: tencuiala structurata de culoare deschisa.

Finisajele interioare vor fii specifice spatiilor propuse, cu tencuieli driscuite peste care se aplica gleturi fine si vopsea lavabila, iar pardoselile vor fi placate cu ceramice pe hol, restaurant, grupuri sanitare si parchet in celelalte incaperi.

In baie si bucatarie peretii vor fii placati cu faianta iar pardoselile cu gresie.

3.2 Necesitatea justificarii proiectului

Prin investitia propusa, beneficiarul doreste diversificarea spatiilor de cazare si cresterea calitatii serviciilor turistice de tip hotelier in Zona Mamaia Nord, Navodari' suprafata terenului permite organizarea unor ample zone verzi si de relaxare.

3.3 Limitele amplasamentului incintei

Terenul pe care urmeaza a fi amplasata constructia propusa este situat in jud. Constanta, oras Navodari, in zona Mamaia Nord, str. A6, lot 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, fiind identificat prin numarul cadastral 116035, inscris in Cartea Funciara a municipiului Constanta.

Terenul are o forma regulate, dreptunghiulara, cu urmatoarele vecinatati:

- la Nord: Alee ACCES cu ampriza de 10m
- la Sud: Strada B1 cu ampriza 10m
- la Est: Teren liber pentru constructii IE108446
- la Vest: Teren liber pentru constructii IE115545

Terenul rezulta din alipirea a 4 loturi alaturate si anume lot 6.3, 6.4, 6.5, 6.6., rezultand a suprafata totala a terenului de 1000.00 mp.

3.3 Elemente specifice caracteristice proiectului propus

Alimentarea cu apa potabila se va face prin racordarea la sistemul edilitare de apa al orasului Navodari.

Atat baile cat si bucataria vor avea instalatii interioare cu apa calda si rece, prin racord la reseaua edilitara. Apa calda pentru uz intern si pentru incalzire va fi produsa cu ajutorul unei centrale termice pe gaz natural. Canalizarea interioara va fi racordata la reseaua edilitara. Fiecare incapere sanitara si de locuit vor fi ventilate natural.

Constructia se va racorda la sistemul public de electricitate prezent pe strada si va fi echipata cu :

- a) Instalatii electrice interioare: prize si intrerupatoare, iluminat
- b) Instalatii electrice exterioare: iluminat
- c) Instalatie paratraznet si impamantare;
- d) Instalatii antiefractie si date;

Sistemul exterior de iluminat al cladirii si a terenului aferent acesteia – il constituie corpurile de iluminat exterior in pardoseala exterioara si pe peretii exteriori ai cladirii.

La interior, circuitele electrice vor fi perimetrare spatiilor.

Sistemul de incalzire va fi realizat cu ajutorul unei central individuale pe gaz .

Evacuarea apelor menajere se va face mai intai intr-un separator de grasimi fiind apoi trimisa in reseaua edilitara de canalizare existent in zona, iar apele pluviale vor fi conduse separat in conducta de ape pluviale, racordata la reseaua stradala

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

1. Protecția calității apelor:

Pe perioada executării lucrării pentru a asigura protecția apelor și ecosistemelor acvatice se vor respecta urmatoarele obligatii:

- să nu evacueze ape uzate direct în apele naturale și să nu arunce în acestea deșeuri;
- să nu spele obiecte, produse, ambalaje, materiale care pot duce la impurificarea apelor de suprafață;
- să nu deverseze în apele de suprafață ape uzate menajere sau substanțe prioritare periculoase;
- să nu arunce și să nu depoziteze pe maluri, în albiile râurilor și în zonele umede și de coastă deșeuri de orice fel și să nu introducă în ape substanțe explozive, tensiune electrică, narcotice sau substanțe prioritare periculoase.

Instalațiile proiectate nu produc agenți poluanți pentru apele subterane și de suprafață

2. Protecția aerului:

Pe perioada executării lucrării pentru a asigura protecția atmosferei, schimbările climatice și gestionarea zgomotului ambiental, executantul/beneficiarul are obligația:

- să doteze instalațiile tehnologice, care sunt surse de poluare, cu sisteme de automonitorizare și să asigure corectă lor funcționare;

În exploatare nu vor fi activități care să producă poluare a aerului.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe perioada executării lucrării pentru a asigura protecția atmosferei, schimbările climatice și gestionarea zgomotului ambiental, executantul/beneficiarul are obligația:

- să asigure măsuri și dotări pentru izolarea și protecția fonica a surselor generatoare de zgomot și vibrații, astfel încât să nu ducă, prin funcționarea acestora, la depășirea nivelurilor limită a zgomotului ambiental;
- să doteze instalațiile tehnologice, care sunt surse de poluare, cu sisteme de automonitorizare și să asigure corectă lor funcționare;
- să respecte programul de liniște, conform legislației, între orele 22.00 și 06.00.

Instalațiile proiectate nu produc agenți poluanți pentru aer, în timpul exploatării neexistând nicio formă de emisie.

Instalațiile electrice proiectate nu produc zgomot sau vibrații. În ceea ce privește modul de lucru la construcții montaj, utilajele specifice transportului materialelor pentru realizarea instalațiilor electrice nu staționează mult timp în zonă, doar pentru descărcarea materialelor, astfel că funcționarea lor în această perioadă nu dăunează zonei. Combustibilul folosit nu se scurge sau se depune pe sol și nu deteriorează zona.

Prin destinația propusă, activitatea din clădire nu va afecta în niciun fel construcțiile din zonă. Poluarea fonica va apărea pe durata de execuție a lucrărilor de construcție și nu vor fi intense deoarece nu implică lucrări speciale de construire, sursele de zgomot și de vibrații fiind în special la turnarea betonului în cofraje sau la montarea unor părți de construcție cum ar fi: tamplăria, balustrade, etc.;

4. Protecția împotriva radiațiilor:

La realizarea imobilului și în exploatarea acestuia nu se vor produce radiații.

5. Protecția solului și a subsolului:

Pe perioada executării lucrării pentru a asigura protecția solului și subsolului executantul are obligația:

- să prevină deteriorarea calității mediului geologic;
- să asigure luarea măsurilor de salubritate a terenului;
- să sesizeze autoritățile competente despre accidente sau activități care afectează ecosistemele forestiere sau alte asemenea ecosisteme terestre și în caz de eliminări accidentale de poluanți în mediu sau de accident minor;
- în cazul producerii unei poluări accidentale (scurgeri accidentale de ulei de la echipamente, etc) să efectueze toate lucrările necesare pentru înlăturarea cauzei producerii poluării și pentru refacerea zonelor afectate de poluarea produsă, pe propria cheltuială;
- să depoziteze materialele necesare numai în locuri special amenajate marcate.

Lucrările de săpătură afectează parțial solul și subsolul. La finalizarea lucrărilor se va face nivelarea și tasarea solului. Pamantul rezultat din sapatura se va depozita la un punct de depozitare avizat, accesul utilajelor în zona făcându-se pe drumul de acces existent. Executantul lucrării are obligația aducerii terenului afectat de sapatură, la starea inițială după terminarea lucrărilor.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Instalațiile proiectate nu produc agenți poluanți pentru ecosistemele terestre și acvatice.

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

Realizarea imobilului propus nu va afecta în niciun fel atât oamenii cât și clădirile existente din zonă.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe durata de execuție a lucrărilor de construcție vor rezulta deșeurile de materiale de construcție, care vor fi colectate selectiv și transportate de către firma de salubritate locală. Deșeurile rezultate după începerea activității în imobilul propus vor de natură menajeră și vor fi colectate selectiv și transportate de societatea de salubritate a orașului.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

La execuția și pe întreaga durată de viață a construcției nu vor fi folosite substanțe chimice periculoase.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Se vor delimita platformele pentru depozitarea deșeurilor de construcție; se vor reecologiza terenurile adiacente construcției prin plantarea de arbuști, copaci, flori decorative și gazon.

Se va realiza controlul emisiilor de poluanți în mediu, precum și controlul calității factorilor de mediu, prin analize efectuate de personal calificat, cu echipamente de prelevare și analiză adecvate, descrise în standardele de prelevare și analiză.

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.)

Nu este cazul.

VII. Lucrări necesare organizării de șantier

Organizarea de șantier se va realiza în limita terenului proprietate privată, fără afectarea terenurilor învecinate.

Lucrările de construcție prevăzute se vor realiza în mod obligatoriu cu firme specializate și cu personal calificat pentru astfel de lucrări.

Organizarea de șantier presupune identificarea și amenajarea unei zone de depozitare a materialelor de construcție, precum și amplasarea unor construcții provizorii ușoare de tip Sopron demontabile.

De asemenea vor trebui realizate:

- punct de alimentare cu apă potabilă
- punct de alimentare cu energie electrică
- grupuri sanitare
- birou administrativ
- împrejmuire zona investiție cu panouri tip Metro.

În perioada de execuție a investiției nu există surse de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile executanților și cele rezultate din ambalajele materialelor utilizate, vor fi colectate în recipiente și vor fi evacuate în baza unui contract încheiat cu un prestator de servicii de salubritate, care nu va permite împrăștierea lor.

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

După încheierea lucrărilor de construcție se va trece la refacerea amplasamentului în spiritul zonei adiacente, completat cu amenajări exterioare și sistematizare verticală

Scurgerea apelor pluviale se va face prin sistematizarea terenului încât să nu existe zone de acumulare, către rețeaua de colectare a apelor meteorice de pe stradă.

Pe tot timpul execuției lucrărilor se vor respecta prevederile privind protecția și igiena muncii din normativele în vigoare.

IX. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului
2. Planul de situație cu modul de planificare a utilizării suprafețelor;
3. Plan de organizare de șantier în incinta propusă pentru amplasarea obiectivului

Semnătură și ștampilă

PROIECT UNIQUE INVEST SRL
Arh. Daia Bogdan