

## MEMORIU DE PREZENTARE

conform ANEXA 5

**I.DENUMIRE PROIECT:** EXTINDEREA CAPACITATII DE CAZARE SI DOTAREA HOTELULUI PANORAMIC IN ORASUL EFORIE NORD, JUDETUL CONSTANTA

**Adresa :** LOCALITATEA EFORIE NORD, JUDET CONSTANTA, B-dul Tudor Vladimirescu, nr. 34A + lot 98, nr. Cadastral 106352

### II.TITULAR PROIECT:

- **Numele companiei:** Doris Holiday SRL

- **Adresa poștală:** B-dul Tudor Vladimirescu, nr. 34 A + lot 98, loc. Eforie Nord, jud. Constanta, Nr. Cadastral 106352

- **Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:** 0722 226 537

- **Numele persoanelor de contact:**

- **director/manager/administrator:** Marin Vasile, CNP 1550124131260, cetatean roman, domiciliat in Constanta, str. Dr.Victor Climescu nr. 10A, judetul Constanta, posesor al CI seria KT nr.702240/31.03.2008/SPCLEP Constanta

- **responsabil pentru protecția mediului:** arh. Simona Bratosin, 0747392987

### III.DESCRIEREA PROIECTULUI

#### Rezumat al proiectului:

Se propune extinderea capacitatii de cazare si dotarea hotelului Panoramic in orasul Eforie Nord, judetul Constanta, avand D+P+3E nivele, situat pe b-dul Tudor Vladimirescu nr. 34 A din Eforie Nord, jud. Constanta.

In prezent, imobilul existent are o forma construita de forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile de 8.10m paralel cu directia strazii si respectiv 17.60m perpendicular pe aceasta, cu un iesind din forma acestuia de 60cm x 70cm pe latura lunga dinspre curte, cu incepere de la 4m fata de limita dinspre strada a imobilului.

Compartimentarea interioara a imobilului existent - cladirea hotel Panoramic - este alcatuita dupa cum urmeaza:

- la demisol - este amplasata o bucatarie cu spatii anexa - vestiare cu grup sanitar pe latura opusa strazii, spalatorie, oficiu, scari de acces spre strada si pe latura opusa strazii, incapere pentru centrala termica si birou;

- la parter - intrarea principala se va face in salon, de pe o terasa amplasata pe latura scurta dinspre strada; mai exista compartimentari pentru grupuri sanitare, un bar delimitat cu mobilier si cele 2 case ale scarii;

- la etajele 1-3 - compartimentarea este identica: accesul se face pe scara principala dinspre strada, intr-un hol cotit in plan, din care se intra apoi direct in 5 camere de cazare, cu baie la fiecare dintre acestea. Pe laturile dinspre strada, curte si cea aopusa strazii exista balcoane in consola cu acces din fiecare din camerele de cazare.

Structura de rezistenta a acestui imobil este alcatuita din cadre de b.a. dispuse pe doua directii principale ortogonale pe care reazema plansele din beton armat turnat monolit, placa de 12cm grosime. Inchiderea la exterior si compartimentarile interioare sunt realizate cu zidarie din blocuri de BCA de grosimi conform specificatii arhitectura. Fundatiile sunt alcatuite din retea ortogonala din grinzi de fundatie de b.a. dispuse in axele cadrelor suprastructurii. Pe latura lunga dinspre Nord, unde se prevede a se realiza un corp nou de extindere, fundatia constructiei existente este realizata excentric, limita exterioara a talpii fundatiei fiind pe aceeasi verticala cu zidaria de inchidere de la nivelele curente. Fundarea este realizata direct pe stratul de teren snatos - loess galben macroporic grupa "A de sensibilitate la umeire conform clasificarii din codul de proiectare P7/2000 referitor la



fundarea pe terenuri sensibile la umezire. Presiunea conventionala considerata la dimensionarea fundatiilor este 140kPa - conform prevederi aviz geotehnic intocmit in acest scop.

Extinderea propusa se va realiza cu un imobil nou avand tot D+P+3E, alipit imobilului existent pe latura lunga dinspre nord a acestuia; suprastructura va fi realizata din cadre din b.a, avand inchideri cu zidarie de caramida/ BCA si fundatii din beton armat. Legatura intre cele doua corpuri se va face printr-un gol realizat in peretele de zidarie BCA al corpului existent (perete fara functie portanta), fara a afecta structura de rezistenta a acestuia.

Cladirea propusa are forma regulata in plan, adancimea maxima fiind de aproximativ 17.60 m si latimea de aproximativ 7.00 m si va pastra pe laturile dispre faleza/ alea de promenada si dinspre b-dul Tudor Vladimirescu aliniamentul la strada al cladirii existente la care se face alipirea. Pe latura de N (nord) se va amplasa pe limita de proprietate (calcan) pe max. 1/3 din lungimea totala si se va retrage cu minim 60cm pe 2/3 din lungime.

Accesul auto si pietonal se va face pe latura de V (vest) din strada existenta, b-dul Tudor Vladimirescu.

Unitatea de cazare propusa prezinta la nivelul parterului receptie primire, 1 camera angajati, grup sanitar pe sexe, lift, 1 birou, iar la nivelul etajelor superioare - lift, hol, oficiu cameriste si unitatile de cazare.

Inaltimea spatiilor interioare este de minim 2,70 m liber.

Structura de rezistenta va fi realizata din cadre din b.a., stalpi si grinzi alcatuita cu inchideri din zidarie de BCA exterioare si pereti de compartimentare din BCA si/sau gipscarton. Fundatia se va realiza din beton armat.

Acoperisul cladirii propuse va fi de tip terasa.

Constructia propusa, va fi dotata cu instalatii electrice, sanitare, de climatizare/aer conditionat, iar incalzirea se va face cu centrala termica proprie. Spatiile se vor izola fonic.

- **Funcțiunea: Hotel**
- **Suprafata teren : 499.0 mp**
- **In prezent cladirea are in plan forma rectangulara, fiind compusa dintr-un singur corp. Se va extinde cu inca un corp alipit la cladirea existenta**
- **Regim inaltime existent: D+P+3E**
- **Suprafata construită existenta - Sc = 153.00 mp;**
- **Suprafata desfășurată existenta - Sd = 549.00 mp;**
- **Suprafata terasa existenta - Sterasa = 31.00mp**
- **POT<sub>existent</sub> = 30,66%**
- **CUT<sub>existent</sub> = 1,10**
- **Regim inaltime propus: Dtehnic+P+3E**
- **Suprafata construită extindere - Sc = 112.25 mp;**
- **Suprafata desfășurată extindere - Sd = 449.00 mp;**
- **Suprafata construita totala rezultata - Sc=265.25mp**
- **Suprafata desfasurata totala rezultata - Sd=998.00mp**
- **POT<sub>propus</sub> =53,15%**
- **CUT<sub>propus</sub> = 2**
- **CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)**
- **CLASA „III” DE IMPORTANȚĂ (conform Normativ P 100-1-2006).**
- **Gradul „III” de rezistenta la foc**
- **Acces principal - dinspre latura de V (vest).**
- **Accese secundare - 1 acces dinspre latura de E (vest)**
- **S spatii verzi ~ 125.00mp**
- **Nr. Locuri de parcare = 9 locuri**



Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta de pe latura de Vest, din bdul Tudor Vladimirescu.

Se vor asigura locuri de parcare, un numar total de 9 locuri de parca, rereprezentand 1/10 din nr. locuri de cazare (15 locuri de cazare existente + 12 locuri de cazare nou propuse) si 1/5-10 locuri la masa (restaurant), cf. HGR nr. 525/ 27.06.1996 si Indicativ P132-93 indice monitorizare local 300.

Constructia propusa, va fi dotata cu instalatii electrice, sanitare, de climatizare/aer conditionat, iar incalzirea se va face cu centrale termice proprii. Spatiile se vor izola fonic.

Cladirea poate fi racordata la retelele edilitare existente in zona, respectiv apa curenta, canalizare si gaz.

Evacuarea apelor menajere se va face in reseaua de canalizare existenta in zona.

**Imprejmuirea** terenului se va realiza pe toate cele 4 laturi, modalitatea ei va varia in functie de latura.

### **Justificarea necesitatii proiectului:**

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune extinderea imobilului existent ce are destinatia de hotel prin construirea unui nou corp alipit la cladirea existenta. Construirea acestui imobil este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu caracter turistic si de cazare.

Proiectul de fata este consecinta cererii tot mai crescute pentru spatii de cazare in zona litoralului Marii Negre.

In ultimii 10 ani statiunile de la malul Marii Negre s-au dezvoltat foarte mult: au aparut foarte multe cluburi si plaje private care au atras turistii in aceasta zona. Momentan, in sezonul estival spatiile de cazare sunt ocupate 100%.

Proiectul propus de noi este consecinta acestei dezvoltari a domeniului turistic din ultima perioada.

Aparthotelul propus prin acest proiect va fi o constructie moderna si prietenoasa cu mediul: va fi construita cu cele mai moderne sisteme de limitare a consumurilor de energie si apa si va respecta toate cerintele de mediu: spatii verzi si pomi ce vor umbri natural cladirea si imprejurimile. Constructia va fi dotata cu cele mai moderne sisteme de rezilienta la dezastre: va fi dotata cu rezervoare de apa si generator electric pentru a preantampina eventualele dezastre naturale.

Sistemul de climatizare a cladirii va fi unul modern si cu dublu rol, atat de racire cat si de incalzire.

Cladirea va fi dotata si cu un sistem modern de securitate: camere de supraveghere montate perimetral si in incinta, camerele vor fi dotate cu sisteme de deschidere a usilor de la intrare pe baza de cod sau cartela.

Pentru a veni in intampinarea persoanelor cu dizabilitati cladirea a fost proiectata astfel incat sa existe un apartament adaptat pentru aceste persoane: grup sanitar dimensionat pentru aceste persoane si rampa de acces pentru persoane cu dizabilitati.

In parcare proiectului va fi montat si un sistem de alimentare a masinilor electrice, astfel incat sa fie incurajate mijloacele de transport nepoluante.

Acest proiect respecta cele mai moderne standarde de calitate in constructii si este un exemplu de proiect care respecta: mediul, rezilienta la dezastre, transportul nepoluant, persoanele cu dizabilitati, reducerea emisiilor de carbon.

### **Profilul si capacitatile de productie:**