**MEMORIU DE PREZENTARE**

1. **DENUMIREA PROIECTULUI:**

EXTINDERE-SUPRAETAJARE IMOBIL CU DESTINATIA TURISTICA DIN P+1E IN P+2E, RENOVARE SI RECOMPARTIMENTARE

1. **TITULAR**

- Numele companiei: SC DELTA SHIPPING AGENCY SRL

- Adresa: Oras Eforie Sud, jud.Constanta, Str.I.C.Bratianu colt cu str.Mihai Viteazul, FN

- Nr. Telefon: 0744216845

- Numele persoanelor de contact: Alex Vancia

1. **DESCHIEREA PROIECTULUI:**
2. ***Rezumat proiect***

Terenul, in suprafata de 417.00mp se afla in jud.Constanta, oras Eforie Sud, str.I.C.Bratianu colt cu str.M.Viteazu, FN, cu numar cadastral 105803.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului este de : **locuinte, comert, turism.**

Fizic terenul este relativ plan si nu este expus riscului de fenomene de instabilitate de tipul prabusirilor sau al alunecarilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Pe terenul studiat se afla o constructie existenta notata in planul de situatie cu C1 si are o suprafata la sol de S = 180.00mp. Suprafata desfasurata este S = 290.00mp.

Tipul unitatii este : spatii cazare sezonier.

Regimul de inaltime al constructiei este P+1E si se propune P+2E.

( h max = 10.84m).

**Vecinatatile amplasamentului sunt**:

- la Nord – I C Bratianu – intre 0.60m – 1.50m distanta dintre cladirea existenta si limita terenului

- la Sud – Lot 1039 – liber de constrctii – 8.50m distanta dintre cladirea existenta si limita terenului

- la Est – Lot 2 – 0.00m distanta dintre cladire si limita terenului; 1.50 distanta dintre limita terenului si cladirea vecinului cu regim de inaltime P+M.

- la Vest – str.Mihai Viteazu – 2.34m distanta dintre cladire si limita terenului

Functiunea propusa – imobil cu destinatie turistica.

Structura de rezistenta a cladirii existente este din caramida, planseele sunt din lemn. Acoperisul existent este din tabla.

Se propun recompartimentari interioare la parter si etajul existent.

Se propune extinderea parterului cu 5.00mp. Extinderea se va realiza din zidarie de bca rigidizata cu stalpi de b.a.

Se propune supraetajare cu un nivel peste etajul 1. Supraetajarea se va realiza din zidarie de bca, iar structura se va consolida conform cerintelor expertilor tehnici.

Acoperisul se va realiza tip sarpanta cu invelitoare din tabla tip tigla.

Conform temei de proiectare imobilul va avea urmatoarele functiuni:

***Parter*** - Camera Su = 12.25mp

- Dormitor Su = 14.45mp

- Baie Su = 3.55mp

- Camera + chicineta Su = 14.85mp

- Dormitor Su = 14.45mp

- Baie Su = 3.88mp

- Camera Su = 13.92mp

- Baie Su = 3.68mp

TOTAL PARTER Su = 81.03mp

***Etaj 1***  - Camera Su = 12.30mp

- Baie Su = 2.95mp

- Camera Su = 9.25mp

- Baie Su = 2.85mp

- Camera Su = 21.00mp

- Baie Su = 4.45mp

- Camera Su = 15.50mp

- Baie Su = 3.95mp

TOTAL ETAJ 1 Su = 72.25mp

***Etaj 2***  - Camera Su = 12.30mp

- Baie Su = 2.95mp

- Camera Su = 9.25mp

- Baie Su = 2.85mp

- Camera Su = 21.00mp

- Baie Su = 4.45mp

- Camera Su = 15.50mp

- Baie Su = 3.95mp

TOTAL ETAJ 2 Su = 72.25mp

**Inaltime** Regim de inaltime existent P+1E ( h total = 7.44 m)

Regim de inaltime propus P+2E ( h total = 10.34 m)

**Suprafete** S teren - St = 417.00mp

SITUATIA EXISTENTA

Sc existenta = 180.00mp

Sd existenta = 290.00mp

POT existent = 43.16%

CUT existent = 0.69.

SITUATIA PROPUSA

S extindere propusa = 5.00mp

Sc etaj 1 = 98.00mp

Sc etaj 2 = 98.00mp

Sc propusa = 185.00mp

Sd propusa = 381.00mp

POT propus = 44.36%

CUT existent = 0.91

Zona amenajata ca spatiu verde S = 125.00mp

Zona alei pietonale S = 69.50mp

Zona parcaje auto S = 37.50mp (3 locuri de parcare 5/2.5)

***2. Justificarea necesitatii proiectului:***

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune extindere si supraetajare imobil existent cu destinatie turistica din P+1E in P+2E, renovare si recompartimentare.

In momentul actual cladirea existenta necesita anumite reparatii pentru o mai buna functionare, reparatii care cuprind renovarea si recompatimentarea imobilului. Beneficiarul doreste realizarea unui nivel peste cele existente pentru marirea suprafetei cu destinatie turistica, datorita amplasamentului intr-o zona cu o astfel de destinatie.

***3. Profilul si capacitatile de productie:***

**Profilul**

Investitia va fi realizata pe persoana juridica si are ca obiectiv extinderea, supraetajarea si recompatimentarea cladirii sub functiundea de cladirea cu destinatie turistica pe perioada estivala.

**Capacitatea de productie**

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

1. ***Descrierea instalatiilor si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament***

Nu este cazul.

1. ***Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea.***

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

1. ***Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora:***

**Materiile prime** : Nu este cazul.

**Energie si combustibili:**

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica de la reteaua existenta pentru aparatele electrocasnice, iluminat si de aer conditionat.

Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la reteaua Raja.

Asigurarea apei calde se va face printr-o centrala electrica.

1. ***Racordarea la retelele utilitare existente in zona.***

**Alimentarea cu energie electrica**

Se va realiza prin reteaua existenta in zona.

**Incalzirea**

Cladirea va functiona doar pe perioada estivala, neavand nevoie de incalzire.

Incalzirea apei calde se va realiza printr-o centrala electrica.

**Alimentarea cu apa**

Se va realiza prin reteaua existenta in zona. Apa se va utiliza pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajere in obiectiv.

Nu este nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

**Evacuarea apelor uzate**

Se va realiza prin reteaua de canalizare existenta in zona.

1. ***Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei***

Refacerea amplasamentului dupa extindere, supraetajare si recomparimentare se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

Suprafata amenajata ca spatiu verde este de 125.00mp.

1. ***Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;***

Accesul pietonal se va realiza prin porti de fier forjat ,conform planului de situatie , de pe strada I.C.Bratianu si de pe strada M.Viteazu, iar accesul auto se va realiza prin porti de fier forjat doar de pe strada M.Viteazu.

1. ***Resursele naturale folosite in constructie si functionare***

Nu este cazul.

1. ***Metode folosite in constructie***

Nu este cazul.

1. ***Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.***

Nu este cazul.

1. ***Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare***

Nu este cazul.

1. ***Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului*** ( ex: extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor)

Nu este cazul.

1. ***Alte autorizatii cerute pentru proiect.***

Avize conform certificatului de urbanism:

- Aviz Raja

- Aviz Enel

- Aviz Telefonizare

- Aviz ISU

- Aviz Sanatatea populatiei

- Aviz Mediu

1. ***Localizarea proiectului***

Terenul, in suprafata de 417.00mp ( conform constractului de vanzare cumparare) se afla in judetul Constanta, orasul Eforie Sud, str. I.C.Bratianu colt cu M.Viteazu, Fn. Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului este de **locuinte, turism, comert.**

Fizic, terenul este relativ plan si nu este expus riscului de fenomene de instabilitate de tipul prabusirilor sau al alunecarilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Cel mai apropiat corp de cladire se afla la 1.50m.

1. ***Caracteristicile impactului potential***

Nu este cazul.

1. **SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU**
2. ***Protectia calitatii apelor:***

Pentru executia investitiei se va folosi apa din reteaua zonala prin bransament local, iar apa rezultata va fi evacuata in reteaua de canalizare interioara si apoi in reteaua centralizata.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Impactul functiunii de locuire, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

1. ***Protectia aerului***

In faza de executie sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier;

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei OMS 1993 si AP42-EPA. Sistemul de constructie fiind simplu ( structura cu stalpi din beton armat si zidarie bca), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in VLE impuse prin legislatia de mediu in vigoare.

O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorilor de mediu aer.

Data fiind functiunea de cazare in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

1. ***Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor***

In faza de executie sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zona izolata si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii. Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125/2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

1. ***Protectia impotriva radiatiilor***

Nu exista surse generatoare de radiatii.

1. ***Protectia solului si a subsolului***

In faza de executie nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea partiala a incintei si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi.

1. ***Protectia ecosistemelor terestre si acvatice***

Nici in faza de executie, nici in faza de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre.

1. ***Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public***

In perioada executarii lucrarilor de constructie a obiectivului se va avea in vedere semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Lucrarile de amenajare ale obiectivului se vor desfasura cu respectarea legislatiei privind desfasurarea lucrarilor de construire in sezonul estival.

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, neexistand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

1. ***Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament***

In faza de executie :

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- moloz;

- pietris:

- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare:

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri de hartie si carton;

- deseuri de sticla;

- deseuri ambalaje de polistiren si folie;

- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele din plastic cu capac amplsate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializate in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa.

Se vor stabilii termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuata va fi considerata de min.1kg/pers/zi ( in conditiile asigurarii golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferentiate pentru fiecare material reciclabil si se vor stabilii termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

1. ***Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:***

In cadrul procesului de executie nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

1. **PREVEDERI PRIVIND MONITORIZAREA MEDIULUI**

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

1. **JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI**, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directia-cadru apa, Diresctia-cadru aer, Directia-cadru a deseurilor, etc.)

Nu este cazul.

1. **LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retelele edilitare existente.

Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Va fi prevazuta amplasarea de containere metalice pentru colectarea gunoiului si resturilor provenite din executie. Se impune realizarea unei rampe pe sort situata la iesirea din incinta pentru spalarea cu apa sub presiune a rotilor vehiculelor inainte de plecare. Odata realizarea inchiderilor exterioare si dupa realizarea amenajarii curtii se va restrange organizarea exterioare a santierului. Se vor lua toate masurile pentru diminuarea factorilor locali de poluare a mediului.

1. **LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE.**

Dupa finalizarea perioadei de executie, urmeaza etapa de refacere a amplasamentului prin golirea si curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similara cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de refacere se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistemantizare a curtii.

Intocmit,

Arh. Serbanescu Oana Mirela