## MEMORIU TEHNIC

**NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU**

1. **DATE GENERALE**

Denumire obiectiv: MODERNIZARE SI SUPRAETAJARE IMOBIL D+P+4E. D+P+3E SPATIU COMERCIAL, BIROU SI ALIMENTATIE PUBLICA LA DEMISOL SI PARTER, SPATII DE CAZARE LA ETAJ CU RESPECTAREA LEGII nr.50/29.07.1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii art.2(4)a^1)

Amplasament: municipiul Constanta, strada lt.Gheorghe Economu, nr.30

Beneficiar: IURUC ELENA

Proiectant: S.C. PROMO DESIGN S.R.L.

Forma de detinere a terenului: PROPRIETATE - conform acte atasate dosar

1. **DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**

 **I.Oportunitatea investitiei**

Pe terenul situat in amplasat in municipiul Constanta, strada lt.Gheorghe Economu, nr.30 se doreste modernizarea si supraetajarea imobilului D+P+4E, D+P+3E spatiu comercial, birou si alimentatie publica la demisol si parter, spatii de cazare la etaj - **supraetajare peste parter in limita a 20% din S desfasurata.**

 Terenul este in proprietatea Iuruc Elena, in conformitate cu actele anexate.

**II. Descrierea lucrarilor**

Pe terenul situat in municipiul Constanta, strada lt.Gheorghe Economu, nr.30 exista un imobil D+P+4E,D+P+3E cu functiunea de spatiu comercial, birou si alimentatie publica la demisol si parter, spatii de cazare la etaj.

Distantele dintre cladire si cladirile invecinate sunt urmatoarele ( cladirea este amaplasata la limitele de proprietate):

- Nord – vecin: Liceul Energetic – alee acces;

- Est – vecin: Enuc Ion;

- Vest – vecin: Danciu Nicolae;

- Sud – str. Lt. Gheorghe Economu

Imobilul existent are Sc =252mp / Sd =1064mp si regimul de inaltime D+P+4E. D+P+3E.

Se propunere modernizarea si supraetajarea imobilului D+P+4E, D+P+3E spatiu comercial, birou si alimentatie publica la demisol si parter, spatii de cazare la etaj - **supraetajare peste parter in limita a 20% din S desfasurata.**

**EXISTENT**

Imobilul D+P+4E, D+P+3E spatiu comercial, birou si alimentatie publica la demisol si parter, spatii de cazare la etaj are urmatoarele compartimentari:

**Demisol** – S utila = 150.55mp – sala fitness, birou, spalatorie, doua grupuri sanitare, hol, lift si casa scarii.

**Parter** – S utila = 203.73mp –spatiu deservire – bar + sala de mese, sala de mese, receptie, bucatarie, lift si casa scarii.

**Etaj 1** – S utila = 114.86mp – 5 unitati de cazare cu baie proprie, hol, lift si casa scarii si terasa fata 33.72mp si terasa spate 59.32mp.

**Etaj 2** – S utila = 117.62mp – 5 unitati de cazare cu baie proprie, hol, lift si casa scarii.

**Etaj 3** – S utila = 124.93mp – 5 unitati de cazare cu baie proprie, hol, lift si casa scarii.

**Etaj 4** – S utila = 131.43mp – 5 unitati de cazare cu baie proprie, hol, lift si casa scarii.

**PROPUNERE**

Se va modifica etajul 1 prin inchiderea teraselor existente - terasa fata 33.72mp si terasa spate 59.32mp.

Constructia are structura de beton armat: stalpi si grinzi, iar zidaria este din BCA. Peretii de compartimentare vor fi din gips-carton si elemente metalice iar supraetajarea va avea ca sistem constructiv: structura de beton armat si zidarie BCA.

Planseele sunt din beton armat si sunt rezemate pe grinzile de B.A. Supraetajarea va urma aceeasi solutie : plansee B.A. rezemate pe grinzi de B.A.

Planseele au goluri pentru trecerea ghenelor pentru instalatii.

**Finisaje exterioare**

Cladirea are pe exterior cu un strat de 5cm de polistiren expandat, peste care s-a aplicat tencuiala decorativa, vopsea decorativa de exterior sau placaje de piatra. Suprafetele vitrate sunt realizate din geam termopan cu tamplarie PVC model stejar.

Propunerea pastreaza finisajele exterioare existente, aprobate conform A.C.

**Finisaje interioare**

Peretii interiori ai constructiei sunt finisati fie cu gips carton, fie tencuiti si apoi vopsiti sau placati cu piatra, faianta sau lemn in functie de specificul fiecarei camere. Plafoanele sunt finisate fie cu gips carton, fie tencuite si apoi vopsite sau ornate cu elemente de lemn. Pardoselile sunt finisate cu piatra, gresie sau parchet.

Propunerea pastreaza finisajele interioare existente, aprobate conform A.C.

Imobilul este racordat la retelele de utilitati existente in zona, apa, electricitate, telecomunicatii. Apele uzate menajere sunt colectate si dirijate catre reteaua de canalizare din zona. Asigurarea apei calde si a agentului termic se face cu centrala termica proprie pe baza de gaz.

**Acces si parcaje:**

Accesul carosabil si cel pietonal se realizeaza din str. Lt. Gheorghe Economu si din aleea de acces Liceul Energetic.

Numarul necesar de locuri de parcare calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996 – **17 locuri** si se asigura in parcarea amenajata conform AC, din bd.Mamaia, in fata Liceului Energetic.

**Spatiu verde:**

**Suprafata minima conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013** pentru constructii de turism este 50% din S teren.

St 304mp x 50% = 152mp spatiu verde minim

SPATIU VERDE propus = 152mp

- 15mp spatiu verde (gazon si tuia)

- 30mp pergola vegetatie

- 42mp pereti verticali – iedera

 - 65mp spatiu verde pe terase

**Indicatori urbanistici:**

Se propun urmatorii indicatori:

S teren acte = 328.4mp

S teren masuratori = 304mp

conform HLCM NR.94/2011

 Rh = D+P+4E

 P.O.T. aprobat = 70%

 C.U.T. aprobat = 3.5

EXISTENT

 S construita = 252mp

 S desfasurata = 1064mp

 Rh = D+P+4E

 P.O.T. existent = 83%

 C.U.T. existent = 3.5

PROPUNERE

Se propunere modernizarea si supraetajarea imobilului D+P+4E. D+P+3E spatiu comercial, birou si alimentatie publica la demisol si parter, spatii de cazare la etaj - supraetajare peste parter in limita a 20% din S desfasurata.

 S construita = 252mp (se pastreaza)

 S desfasurata = 1276.8mp (crestere Sd cu 20%)

 Rh = D+P+4E

 P.O.T. propunere = 83% (se pastreaza)

 C.U.T. propunere = 4.2 (crestere CUT cu 20%)

1. **SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU**

**I. Protectia calitatii apelor**

 Prin solutiile adoptate nu exista surse de poluare a apei.

**II. Protectia aerului**

 Prin solutiile adoptate nu exista surse de poluare a aerului.

**III.Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Propunerea nu schimba functiunile existente; functiunile existente nu produc zgomote perturbatoare, nivelul de zgomot fiind cel admis pentru astfel de constructii.

Instalatiile si echipamentele montate sunt silentioase si se incadreaza in nivelul de zgomot admis pentru astfel de constructii.

**IV. Protectia impotriva radiatiilor**

 Nu exista surse de radiatii.

**V. Protectia solului si subsolului**

 Nu exista surse de poluare a solului sau subsolului.

**VI.Protectia ecosistemelor terestre sau acvatice**

Prin solutiile adoptate nu exista surse de poluare a ecosistemelor terestre sau acvatice..

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

 Propunerea nu schimba functiunile existente si se incadreaza in caracterul general si mixitatea functionala a zonei.

**VIII.Gospodarirea deseurilor**

Deseurile se vor colecta centralizat in europubele depozitate pe platforme acoperite, fiind transportate de catre o firma specializata.

**IX. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

 Nu exista substante toxice si periculoase.

**X. Lucrari de recontructie ecologica**

 Nu este cazul unor lucrari de reconstructie ecologica.

**XI. Prevederi pentru monitoringul mediului**

 Nu este cazul, dar agentia de mediu poate ordona aceasta ori de cate ori este necesar.

 **DATA: INTOCMIT:**

16.03.2016 arh. Mirela Bancescu