

# **MEMORIU TEHNIC**

## **NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU**

### **1. DATE GENERALE**

Denumire obiectiv: MODIFICARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN GRUP SANITAR PARTER EXISTENT IN RECEPTIE SI RESTAURANT SUPRAETAJARE CU 2 NIVELE CU FUNCTIUNEA DE CAZARE

Amplasament: municipiul Constanta, STATIUNEA MAMAIA – ZONA CAZINO

Beneficiar: SC MAVROM GROUP ACTIV SRL

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

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

Suprafata desfasurata: 441.5 mp

### **2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**

#### **I.Oportunitatea investitiei**

Pe terenul situat in municipiul Constanta, STATIUNEA MAMAIA – ZONA CAZINO se doreste schimbarea destinatiei imobilului existent parter cu functiunea de grup sanitar in receptie si restaurant, realizarea modificarilor interioare si supraetajarea cu doua nivele cu unitati de cazare.

Terenul este in proprietatea SC MAVROM GROUP ACTIV SRL, in conformitate cu actele anexate.

#### **II. Descrierea lucrarilor**

Pe teren se afla un imobilul Parter cu functiunea de grup sanitar, amplasat pe limitele de proprietate:

Distantele dintre cladire si cladirile invecinate sunt urmatoarele:

- Nord – pe limita de proprietate - domeniu public - plaja
- Est – pe limita de proprietate - domeniu public - plaja
- Vest – pe limita de proprietate - domeniu public - plaja
- Sud – la **4,00m** fata de imobil P+1E – club Atalanta.

Suprafata terenului este de 126mp.

Imobilul existent are  $Sc=126mp$  si functiunea de grup sanitar.

Se propune schimbarea destinatiei imobilului existent parter cu functiunea de grup sanitar in receptie si restaurant, realizarea modificarilor interioare si supraetajarea cu doua nivele cu unitati de cazare.

Se propun urmatoarele compartimentari:

**Parter** –  $Sc =126mp$  – cuprinde receptie 16mp, hol acces 4mp, restaurant-bar 54mp, bucatarie 20mp, hol 2mp, grup sanitar barbati 3mp si grup sanitar femei 3.5mp.

**Etaj 1** –  $Sc =163.5mp$  – cuprinde hol 4.5mp, depozitare 3mp, hol 15mp si 6 unitati de cazare cu baie proprie: unitatea de cazare 1: hol 2.25mp, baie 2.75mp si camera 13.5mp; unitatea de cazare 2: hol 2.25mp, baie 2.75mp si camera 9.5mp; unitatea de cazare 3: camera 13mp si baie 2.75mp; unitatea de cazare 4: hol 2.25mp, baie 2.75mp si camera 10.5mp; unitatea de cazare 5: hol 3mp, baie 3mp si camera 12.5mp; unitatea de cazare 6: hol 3mp, baie 3mp si camera 20.5mp

**Etaj 2retras** –  $Sc =122mp$  – cuprinde hol 4.5mp, depozitare 3mp, hol 15mp si 4 unitati de cazare cu baie proprie: unitatea de cazare 1: hol 2.25mp, baie 2.75mp si camera 13.5mp; unitatea de cazare 2: hol 2.25mp, baie 2.75mp si camera 9.5mp; unitatea de cazare 3: hol 3mp, baie 3mp si camera 12.5mp; unitatea de cazare 4: hol 3mp, baie 3mp si camera 20.5mp.

Acoperisul va fi tip terasa.

Constructia va avea structura metalica: stalpi si grinzi din metal. Planseele vor fi din beton armat si vor fi rezemate pe grinzile de metal. Planseele vor avea goluri pentru trecerea ghenelor pentru instalatii.

### **Finisaje exterioare**

Constructia va fi finisata pe exterior cu un strat de 5cm de polistiren expandat, peste care se aplica tencuiala decorativa, vopsea decorativa de exterior sau placaje de piatra.

Suprafetele vitrate vor fi realizate din geam termopan cu tamplarie PVC culoare gri.

### **Finisaje interioare**

Peretii interiori ai constructiei vor fi finisati cu gips carton, vopsiti sau placati cu piatra, faianta sau lemn in functie de specificul fiecarei camere.

Plafoanele vor fi finisate fie cu gips carton, fie vopsite sau ornate cu elemente de lemn.

Pardoselile vor fi finisate cu piatra, gresie sau parchet.

Noul imobil va utiliza racordurile existente la retelele de utilitati: apa, electricitate. Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre reseaua de canalizare din zona. Asigurarea apei calde si a incalzirii spatiilor se va face cu centrala termica proprie care va functiona pe baza de gaz.

### **Acces si parcaje:**

Accesul pietonal la noul imobil se vor face din bd.Mamaia utilizand accesul pietonal existen pe plaja – podina lemn. Terenul nu are acces carosabil direct.

Numarul necesar de locuri de parcare calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane este: 14 locuri de parcare.

10 unitati de cazare => 10 locuri de parcare

restaurant-bar – 54mp – 40 locuri la masa => 4 locuri de parcare

Se vor amenaja/inchiria 14 locuri de parcare pe bd. Mamaia.

### **Spatiu verde:**

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

St 126mp x 50% = 63mp spatiu verde minim

### **SPATIU VERDE propus = 70 mp**

70mp zona verde cu ghivece (iarba) – terasa peste etajul 2.

### **Indicatori urbanistici:**

Se propun urmatoorii indicatori:

S teren = 126mp

S construita propusa = 126 mp

S desfasurata propusa = 411.5mp

S parter = 126 mp

S etaj 1 = 163.5 mp

S etaj 2 = 122 mp (75% din Sc etaj 1)

Rh = P+1-2r

P.O.T. propus = 100%

C.U.T. propus = 3.3

### **3. 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**

Funciunile propuse nu produc zgomote perturbatoare, nivelul de zgomot fiind cel admis pentru astfel de constructii.

Instalatiile si echipamentele care urmeaza a se monta 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**

Obiectivul de investitii este situat in municipiul Constanta, STATIUNEA MAMAIA – ZONA CAZINO si se refera la schimbarea functiunii si supraetajarea unui imobil P => imobil P+1-2r cu receptie si restaurant la parter si unitati de cazare la etajele 1 si 2, respectand normativele specifice acestor functiuni.

#### **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 reconstrucie ecologica**

Nu este cazul unor lucrari de reconstrucie ecologica.

#### **XI. Prevederi pentru monitoringul mediului**

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

#### **XII. ANEXE – Plan de incadrare, sc. 1/2000**

Plan de situatie, sc. 1/250

**DATA:**

21.01.2016

**INTOCMIT:**

arh. Mirela Bancescu