

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO CU AUTOSERVIRE

II. TITULAR

1. **Numele companiei:** SC IMOBILIEN VARGA SRL
2. **Adresa postala:** Carei, B-dul 25 Octombrie nr. 93, jud. Satu Mare
3. **Numarul de telefon, adresa paginii de internet:** 0755 652 967
4. **Numele persoanelor de contact:** S.C. OCHA STUDIO PLUS S.R.L., arh. Martin-Toma Suzana, tel. 0755 652 967.

III. DESCRIEREA PROIECTULUI:

1. Amplasament

Teritoriul luat in studiu pentru construirea spalatorii auto este amplasat in judetul Bihor, loc. Valea lui Mihai, Calea Revolutiei nr. 114. Parcela are front la un drum public, aceasta fiind situata in intravilanul localitatii.

Terenul este proprietate particulara SC Imobilen Varga SRL si se afla in intravilanul localitatii Valea lui Mihai. Terenul luat in studiu este amplasat in teritoriul administrativ al localitatii Valea lui Mihai, in zona estica, in zona functionala UTR nr. 12 – zona de locuinte si functiuni complementare, subzone LM 12 a. Functiuni Ca si vecinatati, terenul este marginit pe trei laturi de proprietati private, iar pe latura nordica de Calea Revolutiei.

Suprafata terenului este de 2400 mp, acesta avand forma neregulata.

Din punct de vedere al conditiilor de clima si al incadrarii in hartile climaterice ale Romaniei, terenul se afla in zona I climatica, avand o clima temperat - continentala cu influente oceanice. Temperatura medie anuala in aceasta zona este de 11,6 grade, fiind o clima de campie. Din punct de vedere al zonarii climatice pentru perioada de iarna, terenul este situat in zona II climatica.

Conform hartii de zonare seismica din Normativul P100/92, terenul de constructie se incadreaza in zona seismica E.

Amplasamentul studiat este situate in **UTR nr. 12 – zona de locuinte si functiuni complementare, subzone LM 12 a. Functiuni complementare ale zonei sunt institutii si servicii.** Autorizarea executarii constructiei se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996). Amplasarea fata de drumurile publice: in zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administratiei publice constructii cu functiuni de locuire cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita in prezentul regulament POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5, R.M.H. maxim: 2-3.

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea la retea existenta. Alimentare cu apa se va asigura prin racordarea la retea de alimentare cu apa a orasului. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordarea la retea de canalizare a orasului. Gunoiul menajer va fi colectat in pubele ecologice, care se vor evacua periodic.

2. Caracteristicile cladirilor propuse

Proiectul propune construirea unei spalatorii auto cu 4 boxe cu autoservire cu regimul de inaltime P si imprejmuire teren.

1	Funcțiunea	Spalatorie auto 4 boxe cu autoservire
2	Dimensiunile maxime la teren	96,925 x 25,64 m
3	Regim de inaltime	P
4	Suprafata construita	159,33 mp
6	Suprafata desfasurata	159,33 mp
7	Suprafata utila totala	153,51 mp
9	P.O.T. propus	6,63 %
11	C.U.T. propus	0,066

Cota inaltimii la cornisa	+4,265 m
Cota inaltimii totale	+5,005 m

Din punct de vedere al Normativului P100-2006 constructia se gaseste in zona seismica E, coeficient de calcul seismic $K_s = 0,12$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. dupa stas 11100/1/88, gradul seismic pe scara Richter este 7.

3. Elemente de trasare

Accesul pe teren se face pe latura nordica (acces pietonal si auto) din Calea Revolutiei. In incinta sunt propuse in total 4 locuri de parcare, ce vor deservi functiunea propusa pe teren.

Constructia propusa respecta retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, conform Codului Civil, astfel :

- fata de limita nordica cladirea este amplasata la 25,03 m
- fata de limita estica, cladirea are o retragere de 7,175 m.
- fata de limita sudica retragerea va fi de 45,60 m.
- fata de limita vestica retragerea va fi de 11,38 m.

Amplasarea cladirii s-a facut cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Conform Ordinului 1430/2005 al Normelor de aplicare a Legii 50/1991 republicata, anexa 2, lit. B4, nu este necesar acordul proprietarilor de mejdie estica, vestica si sudica.

Prin amplasarea imobilului propus nu este afectata insorirea cladirilor vecine sub limitele legale reglementate prin Ordinul nr. 862 din 2006 al Ministerului Sanatatii..

– momentan pe terenurile adiacente terenului studiat nu exista constructii.

Se respecta OMS 119/2014 privind distantele fata de zonele protejate, in zona neexistand zona de locuire in imediata vecinatate a terenului studiat.

Cota 0.00 a fost stabilita in raport cu elemente fixe din teren, cota trotuarului stabilita la 0,00 m si cota terenului natural la -0,15 m.

Gardul va fi amplasat la 5,5cm in interiorul parcelei astfel nefiind afectati vecinii de mejdie.

4. Descrierea functionala

Corp 1

Boxa 1	33,89 mp
Boxa 2	32,11 mp
Motoare/pompe	23,29 mp
Boxa 3	32,11 mp
Boxa 4	32,11 mp
Total suprafata utila	153,51 mp
Total suprafata construita	159,33 mp

Lungime gard = 241,49 ml

SUPRAFATA CONSTRUITA : 159,33 mp

SUPRAFATA UTILA TOTALA : 153,51 mp

SUPRAFATA DESFASURATA : 159,33 mp

POT propus= 6,63%

CUT propus = 0,066

Spalatoria auto propusa va functiona in regim autoservire, prin urmare, nu va avea niciun angajat.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare.

-

Finisajele interioare.

-

Finisajele exterioare.

Stalp metalic culoare rosu (RAL 3000)

Stalp metalic gri-zinc

Grinzi din profile metalice gri zinc

Element decorative invelitoare culoare rosu (cod Ral 3000)

Container cu pompele de apa culoare alb (cod Ral 9002)

Acoperisul si invelitoarea.

Acoperisul va fi realizat pe structura metalica, cu grinzi curbate metalice, imbracate spre exterior cu panouri compozite, conform detaliilor din proiect.

La executarea lucrarilor de sarpanta, betoane, zidarie, dulgherie etc. se vor respecta "Normele de tehnica si securitate de protectia muncii" si "Normele PSI" existente in vigoare la data executiei.

Cosurile de fum. Nu este cazul.

6. Amenajari exterioare si sistematizarea pe verticala

AMENAJARI PEISAGERE

O mare importanta se va acorda si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambiante cat mai placute.

Accesul auto spre parcare din curtea interioara este propus din Calea Revolutiei care are un sistem rutier semirigid avand ca strat de uzura imbracaminte asfaltica. Accesul auto in curtea interioara, unde s-a amenajat o platforma destinata parcarii autoturismelor, se va face printr-o platforma de acces de 6,00 m latime. Se vor asigura 4 locuri de parcare in incinta.

Aleile pietonale si trotuarul de protectie vor fi finisate cu imbracaminte asfaltica.

Spatiul verde amenajat propus va avea o suprafata de aproximativ 1485,39 mp , reprezentand 61,89% din suprafata terenului. Pentru a se realiza investitia propusa, se vor elimina 3 arbori situati pe amplasament (un brad si 2 foioase, arbori ce se afla intr-o stare proasta) dar se vor replanta alti arbori in spatiul verde propus.

Gardul perimetral propus va avea o lungime de 241,49 m. Gardul va fi amplasat la 5,5cm in interiorul parcelei astfel nefiind afectati vecinii de mejdie.

Colectarea apelor pluviale se va realiza printr-un sistem de drenare propus care se va racorda la sistemul de colectare a apelor pluviale existent al orasului, prevazut de-a lungul drumului principal.

7. Profilul si capacitatile de productie

Nu este cazul.

8. Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (dupa caz);

Nu este cazul.

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

Nu vor avea loc procese de productie in cadrul proiectului.

10. Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora;

Nu vor avea loc procese de productie care sa necesite utilizarea materiei prime.

11. Racordarea la retelele utilitare existente in zona;

Din punct de vedere al dotarilor edilitare amplasamentul beneficiaza de retele de alimentare cu apa, energie electrica si retea de ape pluviale.

Deseurile menajere vor fi colectate in europubele ecologice inchise care vor fi depozitate pe o platforma special amenajata, de unde pe baza de contract vor fi transportate periodic de catre firme specializate.

Alimentarea constructiei cu apa potabila se va face de la retea localitatii Valea lui Mihai.

Apa menajera se va dirija catre ministatia de epurare prevazuta in incinta.

Apele pluviale de pe platformele exterioare vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale prin retea de canalizare exterioara spre retea de ape pluviale existenta.

Apele pluviale de pe platforma exterioara de parcare si drumurile de incinta vor fi colectate si ulterior filtrare printr-un separator de hidrocarburi, dupa care vor fi dirijate catre ministatia de epurare de tip 6 L.E., propusa in incinta.

12. Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei;

Dupa terminarea lucrarilor de santier, terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil, prin transportarea deseurilor de santier (moloz) la o zona de depozitare autorizata.

13. Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente

Accesul pe teren se face pe latura nordica (acces pietonal si auto) din Calea Revolutiei. In incinta sunt propuse in total 4 locuri de parcare, ce vor deservi functiunea propusa pe teren.

14. Resursele naturale folosite in constructie si functionare –

Alimentarea constructiei cu apa potabila se va face de la reseaua localitatii Valea lui Mihai.

Apa menajera se va dirija catre ministatia de epurare, prevazuta in incinta.

IV. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU;

Rețelele existente in zona permit racordarea cladirii la rețelele pentru alimentarea cu energie electrica, alimentate cu apa, retea apa pluviala.

Pentru buna functionare constructia propusa si platformele exterioare sunt prevazute cu instalatiile curente necesare conform memoriilor de specialitate.

1. Protectia calitatii apelor. Pentru a nu aparea poluanti in apele de suprafata, in timpul executiei lucrarilor trebuiesc respectate conditiile si masurile specifice de executie ale lucrarilor. Scurgerile de produse petroliere care pot aparea de la utilajele folosite la lucrari, in zona organizarii de santier sunt minore, ele disparand complet dupa terminarea lucrarilor.

Cursurile de apa nu sunt afectate din punct de vedere biologic de executia lucrarilor.

2. Protectia aerului. In timpul lucrarilor sursele de impurificare ale aerului sunt motoarele utilajelor folosite pentru sapaturi, nivelari, excavari, transport, etc.

Aceste utilaje in timpul functionarii produc cantitati nesemnificative de poluanti avand in vedere spatiul liber de dispersie, precum si lipsa altor surse similare in zonele invecinate.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Principalele surse de zgomot si vibratii in timpul lucrarilor sunt utilajele de sapaturi, excavare, transport.

Avand in vedere specificul lucrarilor nu sunt necesare instalatii si echipamente pentru eliminarea zgomotului.

Utilajele folosite la lucrari dau in general un nivel de zgomot comparabil cu cel produs de un drum rutier obisnuit.

Pentru limitarea poluarii fonice in zona se recomanda ca lucrarile de executie sa se desfasoare numai pe timpul zilei.

4. Protectia impotriva radiatiilor. Nu este cazul.

5. Protectia solului si a subsolului. In timpul lucrarilor pot aparea poluari ale solului numai prin manipularea neglijenta a uleiurilor, carburantilor care pot fi remediate cu usurinta deoarece constructorul are obligatia ca la terminarea lucrarilor sa indeparteze toate deseurile si sa refaca suprafetele.

Materialele rezultate din sapaturi vor fi transportate in zone precis determinate si indicate de catre factorii de decizie ai localitatii Valea lui Mihai.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Materialele auxiliare necesare diferitelor faze de lucrari precum si pamantul rezultat din sapaturi se vor indeparta imediat si se va reface cadrulul natural existent fara a produce un dezechilibru ecologic.

In apropierea obiectivului proiectat nu se afla rezervatii sau site-uri naturale. In aceste conditii, impactul lucrarilor executate asupra vegetatiei si faunei locale este minor.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

Conform regulamentului aferent Strategiei de Dezvoltare a localitatii Valea lui Mihai, amplasamentul studiat este situat in **UTR nr. 12 – zona de locuinte si functiuni complementare, subzone LM 12 a. Functiuni complementare ale zonei sunt institutii si servicii.** Autorizarea executarii constructiei se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism (HGR nr. 525/1996). Amplasarea fata de drumurile publice: in zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administratiei publice constructii cu functiuni de locuire cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita in prezentul regulament POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5, R.M.H. maxim: 2-3.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament. Deseurile menajere vor fi colectate in europubele ecologice inchise care vor fi depozitate pe o platforma special amenajata, de unde pe baza de contract vor fi transportate periodic de catre firme specializate.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase. Apele pluviale de pe platformele exterioare vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale prin reseaua de canalizare exterioara spre reseaua de ape pluviale existenta.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

10. Asigurarea de anexe sanitare. Nu este cazul

11. Incalzirea. Nu este cazul

12. Ventilatia nu este cazul

13. Iluminatul - imobilul propus se va racorda la reseaua de electricitate a localitatii Valea lui Mihai.

VII. ORGANIZAREA DE SANTIER

Lucrarile de executie se vor desfasura in limitele incintei proprietatii, iar baracamantul provizoriu necesar executarii lucrarilor va fi amplasat pe terenul apartinand comunei Diosig.

- Legea 90/1996 privind protectia muncii
- Norme generale de protectie a muncii
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 – privind protectia si igiena muncii in constructii – ed. 1995

- Ord. MMPS 255/1995 – normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala
- Normativele generale de prevenire si stingere a incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr. 775/22.07.1998
- Hotararea nr. 300 din 2 martie 2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile
- Alte acte normative in vigoare in domeniu la data executarii lucrarilor

Organizarea de santier se va face strict in interiorul unui perimetru clar delimitat pe teren, cu gard temporar. Depozitarea de materiale in afara acestui perimetru este strict interzisa.

Intrarea in incinta santierului se face din str. Calea Revolutiei. Accesul va fi prevazut cu rigole pentru scurgerea apei si cu un punct de apa pentru spalarea anvelopelor la iesirea din santier. In dreptul accesului in santier nu se vor depozita materiale.

In incinta santierului, vor fi organizate minimum urmatoarele:

- zone de descarcare si depozitare marfa;
- puncte PSI amplasate in vecinatatea zonelor de depozitare;
- birou sef santier si birouri diriginți de santier utilizate cu telefon, fax, internet, masa de scris, dulapuri unde vor fi pastrate desenele de executie, caietele de observatie de santier, etc ;
- baraci- depozitare echipament;
- grupuri sanitare ecologice;
- containere gunoi (ambalaje, materiale de constructii) si pubele inchise pentru resturi alimentare si gunoi menajer;
- zona amenajata pentru masa muncitori;
- zona delimitata clar pentru fumat;
- iluminarea santierului si a locului de munca;
- amenajari pentru protectia constructiei pe timp de iarna;
- locuri de premontare, locuri de munca pentru amenajare dispozitivelor si utilajelor de constructie tehnologice, si altele;
- pe perioada executiei se va asigura o baraca pentru sedintele saptamanale de comandament la care vor participa reprezentanti ai antreprenorului, beneficiarului, proiectantului si diriginților de santier.

Planul final de organizare de santier va fi intocmit de catre antreprenor, discutat cu si aprobat de catre beneficiar si va constitui anexa la contract.

Antreprenorul va organiza serviciu de paza in santier pe toata durata executiei.

REGULI DE MUNCA IN SANTIER

Pe intreaga durata a lucrarilor vor fi respectate toate normele de protectie a muncii. Se atrage atentia in mod special asupra urmatoarelor:

- Muncitorii vor fi echipati cu echipamente de protectie (casti, ochelari, centuri de siguranta pentru lucru la inaltime, etc.);
- Starea sculelor (inclusiv a manerelor) si a aparatelor electrice va fi verificata periodic conform legislatiei in vigoare;
- Pe parcursul executiei vor fi prevazute elemente de siguranta a constructiei:

parapete temporare la toate scarile, la golurile mai mari de 20x20 cm, la balcoane si terase daca parapetul definitiv nu se executa imediat dupa terminarea terasei.

Pe intreaga durata a lucrarilor vor fi respectate normele de conduita profesionala. Se atrage atentia in mod special asupra urmatoarelor:

- muncitorii se vor trata intre ei cu respect, fiind strict interzisa folosirea violentei si a unui limbaj neprofesional atat intre muncitori, cat si intre muncitori si vizitatorii de pe santier.
- este strict interzis consumul de bauturi alcoolice in incinta santierului.
- dupa inceperea lucrarilor de finisaje interioare este strict interzis fumatul la locul de munca. Fumatul va fi permis doar in zonele special amenajate.
- managerul de proiect are dreptul sa ceara in numele beneficiarului plecarea definitiva de pe santier a celui muncitor care nu respecta regulile de munca in santier.

Pe intreaga durata a lucrarilor santierul va fi mentinut in stare de curatenie. Se atrage atentia in mod special asupra urmatoarelor:

- accesele in santier precum si constructiile ridicate vor fi mentinute in stare buna in toate conditiile de vreme astfel incat beneficiarul sa poata vizita santierul cu usurinta si in deplina siguranta pe tot parcursul executiei lucrarilor;
- depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii amenajate, ce intrunesc conditii de depozitare recomandate de producator;
- Este interzisa aruncarea de deseuri alimentare, ambalaje de orice fel in interiorul santierului. Aceste vor fi aruncate doar in containerele si pubelele alocate amplasate in santier in locurile indicate de catre Managerul de proiect. Containerele si pubelele vor fi asigurate de catre antreprenorul general. Modelul / volumul si amplasarea vor fi agreate in prealabil de catre reprezentantii beneficiarului;
- Interiorul constructiilor va fi maturat zilnic.

Materialele ramase si cele rezultate vor fi inlaturate de catre antreprenor pe cheltuiala proprie. Trebuie luate în considerare instructiunile corespunzatoare indepartarii deseurilor speciale. Ingroparea sau arderea pe santier a oricaror materiale este interzisa. La evacuarea deseurilor, a cantitatii de material din demolari si a molozului se vor respecta în mod corespunzator instructiunile respectiv masurile necesare pentru colectare, pentru transport, pentru tratare si pentru depozitare conform instructiunilor si a dispozitiilor legale.

Nerespectarea acestor reguli atrage dupa sine amendarea contractorului.

Trasarea peretilor, a golurilor de dimensiuni mari si a elementelor de structura, precum si verificarea lucrarilor executate se va face cu aparat topometric de un topometru angajat pe toata durata lucrarilor de catre Antreprenor. Masuratorile se vor inscrie intr-un caiet de masuratori ce se va afla in grija Managerului de proiect.

14. Lucrari de reconstructie ecologica. Prin lucrarile propuse nu vor fi afectate suprafete de teren care sa necesite a fi reconstruite din punct de vedere ecologic. Pentru organizarea de santier sunt necesare containere pentru depozitarea echipamentului de lucru si a uneltelor, respectiv containere pentru birouri.

Materialele necesare lucrarii vor fi depozitate pe o platforma pietruită, in vecinatatea containerelor. Pana la transportul de pe santier a deseurilor rezultate in urma activitatilor de constructie, acestea vor fi depozitate adiacent spatiului amenajat pentru depozitarea materialelor de constructii, in apropierea drumului de acces.

15. Protectia mediului. Lucrarile care fac obiectul prezentului proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului, solului, subsolului si nu sunt generatoare de noxe.

La proiectarea lucrarilor se vor avea in vedere toate aspectele conforme cu Directiva U.E. nr. 85/337 privind protectia mediului si cu legislatia romaneasca in vigoare, Legea 137/1995, republicata in 2000 si Ordinul 125/1996 cu modificarile ulterioare. Se va respecta Ordinul nr. 44/1998 pentru aprobarea Normeleor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator si Directiva Consiliului Europei nr. 85/837/EEC privind protectia mediului

Orice modificari ulterioare la acest proiect (constructie), se vor putea face doar cu acordul preliminar al proiectantului.

ORADEA, februarie 2020

INTOCMIT
Arh. Martin-Toma Suzana