



Conform Legea 292/2018

Conținutul cadru al memoriului de prezentare

I. Denumirea proiectului :

COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME S+P+11E

II. Titular + Proiectant

Titular: S.C. PAMID S.A.

Adresa: Soseaua Vergului 16, Sector 2, Bucuresti

Proiectant: S.C. DMBI ARHITECTURA S.R.L.

Adresa: Str. Johann Strauss 2A, Sector 2, Bucuresti

Contact: dmbi.arhitectura@gmail.com

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect

a. Rezumatul proiectului:

Obiectul prezentei documentatii, il constituie realizarea unui "Complex de Locuinte si Functiuni Complementare" cu regim de inaltime S+P+11E pe terenul situat in Bucuresti – Sector 2, Soseaua Vergului 16. Conform Certificat de Urbanism nr. 1725/90'V din 18.11.2019 emis de catre Primaria Sector 2.

Anumitor zone ale Capitalei le-au fost atribuite prin PUG, cum era si normal, in functie de pozitie si traditie, anumite functiuni potentiiale. In urma punerilor in posesie si a tranzactiilor imobiliare si a presiunii investitionale, anumite zone sunt in situatia de a-si modifica regimul functional.

Pentru realizarea obiectivului mai sus mentionat, este necesara eliberarea terenului prin desfiintarea tuturor corpurilor de cladiri existente, aflate intr-un stadiu avansat de degradare. Constructiile existente pun in pericol accesul pe teren.

Preliminar acestei faze, a fost realizat un Studiu de Oportunitate, faza premergatoare Planului Urbanistic Zonal, care sa raspunda acestei prevederi a P.U.G., solicitat in baza CU nr. 1081 / 43 „V”, emis de Primaria Sectorului 2 la data de 21.09.2017.

Intru-cat Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bucuresti (RGU-PUG-MB) aprobat de CGMB in 21 decembrie 2000 prevede ca pentru modificarea zonificarii functionale a unor zone din Capitala, sunt necesare a fi realizate Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Acest studiu a fost realizat cu respectarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

b. Justificarea necesitatii proiectului:

Anumitor zone ale Capitalei le-au fost atribuite prin PUG, cum era si normal, in functie de pozitie si traditie, anumite functiuni potentiiale. In urma punerilor in posesie si a tranzactiilor imobiliare si a presiunii investitionale, anumite zone sunt in situatia de a-si modifica regimul functional.

c. Valoarea investitiei:

Estimativ: 500 Euro/mp x 17870.00 mp = 8.935.000 Euro * Cost estimativ!

d. Perioada de implementare propusa:

2020-2022

e. Planse anexa

Plan de situatie cu amplasamentul propus

f. Descriere caracteristici fizice:

Amplasamentul proiectului: Soseaua Vergului 16, Sector 2, Bucuresti
Accesul catre teren se face din soseaua Vergului, dinspre intersecția bulevardul Basarabia cu soseaua Morarilor (Costin Georgian) sau dinspre soseaua Pantelimon (rond Cora).

FUNDATIE

Se va realiza fundatie de tip radier (conform proiect rezistenta) realizat din beton armat. La nivelul subsolului vor fi amplasate parcajele aferente apartamentelor, spatii depozitare si boxe, spatii tehnice si ALA cu sas de acces si 'gura de lup' pentru evacuare urgență, spatii tehnice, post trafo, camera tablou general, hidrofor, statie de pompe si rezervor de apa pentru incendiu.

Parcajele si circulatiile au fost realizate conform HCGMB 66/2006.
In parcajul subteran va exista un numar de maxim 94 de autoturisme.

STRUCTURA SUPRATERANA

Structura supraterana va fi realizata din stalpi, grinzi si plansee din beton armat (vezi memoriu specialitate) cu clasa minima de reactie la foc A1 – EI 120', realizandu-se pereti exteriori din caramida 25cm (A1, Bs3d0) de tip porotherm si compartimentari interioare din caramida 12.5 (A1, A2 s1, d0).

Planseele de peste subsol (parcaj) vor fi realizate din B.A. - REI 180' iar planseele de peste parter si peste etaj 1-11 vor fi realizate din B.A.-REI 60'.

Terasele\balcoanele pe fiecare nivel vor fi realizate din beton armat peste care se vor realiza straturi de protectie (hidro si termoizolatie, pante scurgeri, etc).

Terasa peste etaj 11 va fi realizata din beton armat peste care se vor realiza straturi de protectie (hidro si termoizolatie, pante scurgeri, etc) pentru terasa necirculabila (doar acces de mentenanta).

Compartimentarile interioare vor fi realizate din zidarie de tip porotherm 25cm intre apartamente, avand rezistenta la foc de minim 60cm (EI 60'). Peretii compartimentari interioare in apartamente sunt realizati din caramida simpla de 12.5cm.

FINISAJE INTERIOARE

Finisajele interioare vor fi realizate din: gresie ceramica antiderapanta la pardoselile comune (hol, scari, accese comune), gresie ceramica de interior la holuri, bucatarii si bai in apartamente, parchet lamelar la living si dormitoare in apartamente, gresie ceramica antiderapanta la toate terasele/balcoane aferente apartamentelor.

Zugraveli lavabile la interior, pereti si tavane si partial faianta ceramica la bucatarie si baie.

Golurile exterioare se vor inchide cu tamplarie PVC cu geam termo si fonoizolant.

FINISAJE EXTERIOARE

Gresie ceramica antiderapanta \ piatra naturala la pardoselile spatiilor comune exterioare (trotuar acces, platforma acces).

La peretii exteriori se vor realiza tencuieli decorative texturate exterioare.

Golurile exterioare se vor inchide cu tamplarie PVC cu geam termo si fonoizolant.

Se vor realiza balustrade din fier forjat pentru usile-ferestre cu parapet jos, pana la cota +1.10 fata de nivelul pardoselii interioare.

TERMOIZOLATIA

Termosistemul pe fatade se va realiza din polistiren clasa Bs2d0 cu grosime de 10cm, ignifug. Pe centura fiecarui nivel se va realiza o rupere a continuitatii polistirenului, prin montaj de vata bazaltica 50cm in dreptul placilor din B.A.

IMPREJMUIRE

Se va realiza imprejmuire perimetrala a terenului pe o inaltime maxima de 2m, opac, dublat cu perdea verde de vegetatie pe lateralele si la partea posterioara a terenului.

Accesul catre teren se face din soseaua Vergului, dinspre intersectia bulevardul Basarabia cu soseaua Morarilor (Costin Georgian) sau dinspre soseaua Pantelimon (rond Cora), latura de nord (acces) ramanand libera de imprejmuire.

Se va realiza racord (asfaltat) auto si pietonal la Sos. Vergului.

Proiectul respecta cerintele minime conform anexa 1 « Exigente minime pentru locuinte » A. Cerinte minime si B. Suprafete Minimale din Legea 114 \ 02.10.1996 republicata.

UTILITATI

Imobilul va fi racordat la toate instalatiile si utilitatile existente in zona (energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare, telefonie, internet si CATV).

Gospodaria de apa va cuprinde rezerva de apa intangibila pentru combaterea incendiilor, grupul de pompare pentru sprinklere si grupul de pompare pentru hidranti interiori, precum si statia de hidrofor pentru consumul menajer.

Prepararea apei calde menajere se face centralizat in centrala termica pentru spatii comune. Incalzirea spatiilor functionale private este realizata cu cor puri statice alimentate cu agent termic preparat in microcentralele termice amplasate cate una in fiecare apartament.

Sunt prevazute instalatii electrice aferente constructiei, proiectate conform normativelor in vigoare, pentru: iluminat interior, iluminat de siguranta, iluminat exterior monumental, prize normale, prize din sursa continua, forta si automatizare, alimentare consumatori de siguranta (adapost ALA, pompe incendiu, desfumare, parklift auto, etc.) utilitati, protectie si impamantare, comunicatii (telefonie si DATA), protectie (supravegherea TV a intrarii in cladire si parcaj, sistem de protectie la efractie) sistemul de supraveghere si control acces, supraveghere, detectie si alarmare la incendiu, detectie noxe in paraje, detectie scapari gaze in centrala termica. Alimentarea cu energie electrica se face de la reteaua publica a S.C. ELECTRICA S.A.

BILANT TERITORIAL

Destinatia: Conform P.U.Z. aprobat cu numarul 25/16.05.2019 - PMB – imobilul analizat este situat in UTR-ul M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de P+11 niveluri.

COEFICIENTI STABILITI PRIN PUZ

POT : 50%
CUT : 3.2

SITUATIE PROPUZA

POT : 31.50%
CUT : 3.11

CATEGORIA DE IMPORTANTA SI CLASA DE IMPORTANTA

CATEGORIA DE IMPORTANTA 'C' NORMALA

CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI II CF. NORMATIV ATISEISMIC P-100/2006
GRADUL 'I' DE REZISTENTA LA FOC SI RISC MIC DE INCENDIU

SUPRAFETE | SUPRAFATA TEREN : 4564.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA : 1440.00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA SUPRATERANA : 14200.00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA S+P+11E : 17732.00 mp

SUPRAFATA SPATIU VERDE IN SOL NATURAL: 913.00 mp (20%) – cf. PUZ aprobat

SUPRAFATA SPATIU VEDRE PESTE SUBSOL* : 456.00 (10%) – cf. PUZ aprobat

* in pamant vegetal cu grosime de 60cm peste placă B.A.

LOCURI PARCARE : SUBTERANE: 91 Locuri | SUPRATERANE : 67 Locuri

V. Descrierea amplasarii proiectului :

Adresa: Sos. Vergului, nr. 16, Sector 2, Bucuresti

Accesul catre teren se face din soseaua Vergului, dinspre intersectia bulevardul Basarabia cu soseaua Morarilor (Costin Georgian) sau dinspre soseaua Pantelimon (rond Cora), latura de nord (acces).

Vecinatati:

Nord - Sos. Vergului (acces) – distanta de 7.20m - 7.40m fata de limita proprietate

Sud - Proprietate privata – teren viran – 20.65m fata de limita proprietate

Est - Proprietate privata – teren viran – 15.35m – 15.85m fata de limita proprietate

Vest - Proprietate privata – constructie publica – 11.00m fata de limita proprietate

VI. Descriere tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile:

Constructia propusa nu este un pericol pentru mediu si nici pentru siguranta publica.

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a. Protecția calității apelor:

- Constructia va fi racordata la reteaua publica de alimentare cu apa si la reteaua publica de canalizare – ApaNova;
- La subsol – parcaj auto, au fost prevazute base de colectare (izolate), ce vor fi curatare \ igienizate periodic pe baza de contract, de o firma specializata. Nu se vor deversa in reteaua publica de canalizare.

b. Protecția aerului:

- Avand in vedere functiunea constructiei, aceasta nu pune in pericol calitatea aerului;

c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- Avand in vedere functiunea constructiei, aceasta nu produce zgomot sau vibratii;

d. Protecția împotriva radiațiilor:

- Avand in vedere functiunea constructiei, aceasta nu emite radiatii;

e. Protecția solului și a subsolului:

- Avand in vedere functiunea constructiei, aceasta nu pune in pericol calitatea solului; Nu se vor realiza sapaturi \ foraje pentru diverse scopuri tehnologice;

f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- Nu este cazul;

g. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- Constructie cu functiune de locuire, proiectata dupa normele in vigoare;
- Pastreaza distantele de umbrire in raport cu cladirile invecinate;

- Nu produce zogomot, nu polueaza, nu supra-aglomereaza;

h. Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarii, inclusiv eliminarea

- in vederea construirii, se va realiza un contract cu firma de salubritate pentru colectare si transport/reciclare deseuri (beton, metal, lemn, sticla). Acesta va fi depozitat in containere selective si transportat catre unitati de colectare si selectie.
- se va realiza Organizare Executie (DTOE);
- apele reziduale vor fi colectate prin reteaua de canalizare urbana (ApaNova);
- dupa punerea in folosinta a unitatilor locative si a spatiilor comerciale din parter, deseurile menajere se vor colecta in spatiile special amenajat de depozitare si vor fi colectate periodic pe baza de contract cu serviciul de salubritate sector 2;

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate in mod semificativ de proiect:

- natura activitatilor propuse (imobil apartamente) nu se supune acestui studiu;

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului:

- nu este cazul;

IX. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deseurilor etc.)

- nu este cazul;

X. Lucrari necesare organizarii de santier:

Organizarea de santier se va realiza doar in incinta proprie. Se va pastra liber accesul catre teren, nu se vor depozita materiale de constructie si moloz decat in zonele special amenajate.

Nu se va bloca traficul si nu se vor ocupa spatiile publice.

In incinta proprie se vor realiza urmatoarele spatii:

- Vestiar personal cu grup sanitar si dus;
- Parcare personal;
- Rampa spalare auto;
- Bancuri de lucru;
- Spatiu depozitare pubele moloz;
- Spatiu depozitare diverse materiale;

Dupa finalizarea lucrarilor de desfiintare, se va curata terenul de materiale, gunoi si moloz ramas.

Toate operatiile legate de organizarea de santier si executie se vor desfasura in incinta proprietatii, cu respectarea regulilor de protectia si securitatea muncii si fara afectarea vecinatatilor.

Se vor aduce utilajele necesare si se vor amplasa conform planului de organizare de santier.

Se vor inchiria toalete ecologice si se vor amplasa conform planului. Se vor face bransamente provizorii pentru durata santierului in conditiile stabilitate cu detinatorii de utilitati.

Santierul va fi iluminat cand vizibilitatea este slaba, in scopul de a se evita accidentele de circulatie, ale personalului de pe santier sau ale oamenilor care au acces in incinta.

Amplasarea surselor de iluminat se va face cf. Normelor de protectia muncii.

Toate echipamentele si utilajele vor fi conforme normelor UE, atit din punct de vedere al emisiilor de noxe cat si al nivelului de zgomot la sursa.

In perioada de santier singurele surse de disconfort pentru populatia din zona sunt reprezentate de zgomot si vibratii generate de utilajele in lucru. Acestea vor fi intermitente si pentru o perioadă scurta de timp, functie de complexitatea lucrarilor. In general, zgomotul produs de activitatii specifice unor astfel de lucrari va interfiera cu zgomotul generat de traficul rutier de pe arterele de trafic invecinate.

Molozul, pamantul rezultat din sapaturi si deseurile rezultate se vor ridica si transporta de catre o firma specializata, pe baza de contract.

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile

Amplasamentul va fi curatat de deseurile/moloz in vederea eliberarii acestuia pentru organizarea executiei imobilului de locuinte colective mai sus mentionat.

Prin amplasarea constructiei propuse, spatiul natural nu va fi afectat. Vegetatia existenta se afla la limita de proprietate, in spatiul verde natural (neconstruit) ce se va pastra. Se vor suplimenta arborii existenti de la limita de proprietate cu un alt numar de arbori, echivalent cu 1 arbore la 4 locuri de parcare. Ex. 67 locuri de parcare = minim 17 arbori.

XII. Anexe – piese desenate

- memoriu prezentare - anexa nr. 5.E. la Metodologie | Ord. Nr. 135/2010
- borderou planse
- plan situatie – incadrare
- planuri constructie propusa

XIII. Proiectul NU intra sub incidenta prevederilor art.28 din Ordinanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificari si completari prin legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare.

XIV. Proiectul NU se realizeaza pe ape si NU are legatura cu apele.

Semnătura și stampila



