



MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului: CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+E3RETRAS, CU FUNCTIUNI MIXTE(SERVICII, COMERT, BIROURI, LOCUINTE, REGIM HOTELIER) LA NIVELURILE SUPRATERANE SI SUBSOL- SPATII PARCARE

II. Titular:

GONT LUCIAN, C.I seria RX nr. 748712

Persoane de contact: arh. Bogdan Gavrilă 0744843745, bogdangavrila@ymail.com

III. Descrierea proiectului:

Imobilul ce urmeaza a fi construit se incadreaza in:

- Programul cladirilor pentru locuinte colective;
- Categoria de importanta conform HGR 766/1997:

“C” – constructii de importanta REDUSA

- Clasa de importanta conform P100/1992:

“IV” – constructii de importanta redusa

Pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului proiectantul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime S+P+2E+E3RETRAS

Nord- - pe o lungime de 28.935 m – Nr. Cad 204384

Nord- Vest – pe o lungime de 18.976 m – Nr. Cad 201713

Vest – pe o lungime de 39.364 m – Nr. Cad 202742

Est – pe o lungime de 39.285 m – Nr. Cad 215232

Nord-Est- pe o lungime de 6.729m – Drum de acces -strada STR. Sfanta Ecaterina

Sud- pe o lungime de 12.511 m– Drum de acces -strada Str Principatele Unite

Incadrarea in planurile de urbanism/ amenajare a teritoriului aprobate:

Terenul intravilan in suprafata de 1.036,00 mp situat pe Str. Principatele Unite nr. 8 si str. Sfanta Ecaterina nr. 11 B, este proprietatea beneficiarilor, conform tuturor actelor juridice, notariale si administrative asa cum sunt inscrise in extrasul de Carte Funciara nr. 23060 eliberat de O.C.P.I.B. sector 4, in data 28.01.2019, sub nr. 4650

Imobilul nu este inscris in Lista Monumentelor Istorice actualizata in 2015.



Caracteristici propunere

Suprafata teren: 1.036,00 mp

Funcțiune: FUNCTIUNI MIXTE(SERVICII, COMERT, BIROURI, LOCUINTE, REGIM HOTELIER

Regim de inaltime: S+P+2E+E3RETRAS

Hmaxim = conform regulament zona protejata nr. 87

Suprafata construita parter- 503.56 mp (din care 472.29 mp construiti + 31.27 terasa acces)

Suprafata construita etaj 1- 494.51 mp (din care 460.29 mp construiti si 22.22 balcoane)

Suprafata construita etaj 2- 494.51 mp (din care 460.29 mp construiti si 22.22 balcoane)

Suprafata construita etaj 3- 494.51 mp (din care 277.19 mp construiti si 205.32 terase si balcoane)

Suprafata desfasurata totala 1.670, 06 mp

Bilant teritorial

Amprenta la sol cladire (incluse terase si terasa acces) 503.56 mp mp (48.60%)

Alei pietonale si carosabile 221.49 mp (21.38%)

Spatiu verde 310.8 mp (30%)

POT propus = 45.58 %

POT max 50%,

CUT propus= 1.6

CUT max = 1.8 conform regulamnet zone protejate nr. 87

Pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului proiectantul prevede realizarea UNUI IMOBIL CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+E3RETRAS, CU FUNCTIUNI MIXTE(SERVICII, COMERT, BIROURI, LOCUINTE, REGIM HOTELIER) LA NIVELURILE SUPRATERANE SI SUBSOL- SPATII PARCARE.

Accesul se face din strada Principatele Unite dar si din strada Sfanta Ecaterina.

Numar de locuri de parcare = 5 amenajate in curte intr-o zona special amenajat.

17 amenajate in subsolul cladirii

Structura de rezistenta propusa va fi realizata din stalpi si grinzi din beton armat si va fi dimensionata conform normativelor in vigoare. Fundatiile vor fi tip radier general din beton armat.

Inchiderile exterioare se vor realiza din blocuri de caramida 25 cm. Termoizolarea se realizeaza la exterior folosind vata bazaltica grosime 10 cm.

Compartimentarile interioare se vor realiza cu zidarie de 20 cm si 15 cm.

Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli decorative pe termosistem.

Finisajele interioare la pardoseli vor fi din placi de gresie antiderapanta la holuri, bai, bucatarii si terase si parchet lamelar in camerele de locuit. Finisajele la pereti vor fi din placi ceramice si zugraveli lavabile.

Tamplaria va fi din PVC termoizolata si geam tratat pentru o mai buna eficienta energetica.



Spatiile verzi propuse pentru locuinta unifamiliala au o suprafata totala de 310.8 mp (30%)

Circulatii pietonale si carosabile propuse in amenajare sunt de 221.49 mp (21.38%)

Structura de rezistenta Structura de rezistenta propusa va fi realizata din stalpi si grinzi din beton armat si va fi dimensionata conform normativelor in vigoare. Fundatiile vor fi continue din beton armat

Inchiderile exterioare se vor realiza din blocuri de caramida 25 cm. Termoizolarea se realizeaza la exterior folosind vata bazaltica grosime 10 cm.

Compartimentarile interioare se vor realiza cu zidarie de 20 cm si 15 cm.

Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli decorative pe termosistem.

Finisajele interioare la pardoseli vor fi din placi de gresie antiderapanta la holuri, bai, bucatarii si terase si parchet lamelar in camerele de locuit. Finisajele la pereti vor fi din placi ceramice si zugraveli lavabile.

Tamplaria va fi din aluminiu / PVC termoizolata si geam tratat pentru o mai buna eficienta energetica.

Modul de asigurare a utilitatilor:

Apa/canal: Imobilul se va racorda la reseaua existenta pe baza avizului

Apele pluviale de pe acoperis vor fi evacuate catre spatiile verzi din incinta proprietatii, prin intermediul burlanelor.

Apele incarcate chimic cu hidrocarburi provenite din spatiile de parcare si suprafetele carosabile, se vor colecta cu ajutorul rigolelor fiind directionate catre separatoarele de hidrocarburi din caminele exterioare.

Incalzire: Incalzirea se realizeaza cu centrala termica proprie amplasata in subsol, intr-un spatiu special amenajat si ventilat, conform normelor in vigoare.

Electricitate: Imobilul va fi prevazut cu urmatoarele instalatii:

- racorduri de alimentare cu energie electrica de retea ;
- instalatii electrice de iluminat si prize;
- instalatii electrice curenti slabi (telefonie,televiziune);
- instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

IV. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuare si dispersia poluantilor in mediu

1. Protectia calitatii apelor

- Nu sunt surse de poluanti pentru ape si nici concentratii si debite masive de poluanti care sa rezulte din activitatile desfasurate.

- Apele incarcate chimic cu hidrocarburi provenite din spatiile de parcare si suprafetele carosabile, se vor colecta cu ajutorul rigolelor fiind directionate catre separatoarele de hidrocarburi din caminele exterioare

2. Protectia aerului

- Nu sunt surse de poluanti pentru aer, concentratii si debite masive de poluanti care sa rezulte din activitatile desfasurate.

- Nu este necesara prevederea unei statii sau instalatii pentru epurarea gazelor reziduale si pentru retinerea pulberilor, pentru colectarea si dispersia gazelor reziduale in atmosfera.



3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

- Imobilul nu constituie sursa de zgomote și de vibrații care să depășească limita acceptată la nivelul activităților curente.
- Atenuarea eventualelor zgomote de impact din exterior este realizată prin dotarea imobilelor cu tamplarie din Aluminiiu/ PVC cu geam termoizolant și izolații corespunzătoare.

4. Protecția împotriva radiațiilor

- Nu sunt surse de radiații în incinta locuinței
- Nu sunt necesare amenajări și dotări pentru protecția împotriva radiațiilor.

5. Protecția solului și a subsolului

- Imobilul nu prezintă surse de poluare pentru sol și subsol (se va avea în vedere că executarea rețelei de canalizare să se facă cu atenție, îngrijit, prin etansarea racordurilor exterioare pentru evitarea scurgerii apelor uzate în sol).
- Nu se impun ca fiind necesare lucrări și dotări speciale pentru protecția solului și a subsolului.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Imobilul nu constituie sursa de poluanți, activitățile curente desfășurate nu vor afecta în nici un fel ecosistemele acvatice și terestre;
- Nu este cazul necesității executării unor lucrări, dotări sau luarea de măsuri pentru protecția faunei și florei terestre și acvatice, a biodiversității, a monumentelor naturii și ariilor protejate.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Nu este cazul să se realizeze lucrări sau dotări speciale și nici să fie luate măsuri pentru protecția așezărilor umane, de interes public și național.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

- Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construcție vor fi evacuate în baza contractului încheiat cu o firmă de specialitate.
- Deșeurile menajere pe timpul exploatarei vor fi amplasate în zona de acces pe o platformă special amenajată cu sifon de scurgere și sursa de apă pentru igienizare și vor fi evacuate în baza contractului încheiat cu o firmă de specialitate.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

- În incinta locuinței nu vor fi produse, utilizate sau comercializate substanțe toxice sau periculoase.
- În consecință nu este necesară luarea de măsuri de protecție a factorilor de mediu pentru această categorie de substanțe și nici de asigurare a condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Imobilul propus neconstituind sursa de emisii poluante în mediul înconjurător, nu este necesară luarea de măsuri pentru supravegherea calității factorilor de mediu sau pentru monitorizarea activității de protecție a mediului.

VI. Justificarea încadrării proiectului

Imobilul propus nu constituie sursa de emisii poluante care să intre sub incidența actelor normative naționale care transpun legislația comunitară (de ex. IPPC, SEVESO, COV s.a.m.d).



VII. Lucrari necesare organizarii de santier

Prin „Documentatia de organizare de executie” se propune amplasarea unor constructii provizorii, a pregatirii terenului, imprejmuirii, precum si de realizare a bransamentelor electrice si apa pentru buna functionare a santierului necesar construirii locuintei.

Organizarea de santier se propune a se realiza pe proprietatea privata.

Pentru asigurarea unei activitati normale in santier, organizarea santierului va avea in dotare urmatoarele tipuri de containere de santier:

- birouri administrative in containere tip birouri, mobilate si climatizate
- containere tip grup sanitar, pentru personalul birourilor administrative
- containere tip CFR, mobilate si climatizate, pentru vestiare muncitori si materiale/ echipamente
- containere metalice pentru dusuri muncitori
- grupuri sanitare ecologice pentru muncitori
- cabinet de prim ajutor.

Excavarile de teren si terasamentele vor fi realizate pentru amplasarea fundatiei pentru macarale si pentru viitoarele conectari la utilitati. Detaliile tehnice, caracteristicile constructive vor fi furnizate de catre firma constructoare.

Se va respecta cu strictete Normele de Protectie a Muncii , PSI si de Mediu, in vigoare.

Drumurile din incinta se vor amenaja cu balast. **Stationarea vehiculelor va fi in incinta proprie, aceasta fiind interzisa pe drumurile publice.**

Alimentarea cu apa a incintei se va realiza prin racordare provizorie si contorizata la conducta de apa. Grupurile sanitare vor fi ecologice cu fosa vidanjabila.

Alimentarea cu energie electrica se va face in punctele specificate de ENEL SA sau cu ajutorul unui generator. Alimentarea se va face prin intermediul unui „tablou general de distributie” hidroizolat si dotat cu contor de masurare a consumului. Fiecare macara va fi prevazuta cu tablou separat de alimentare.

Iluminatul santierului va fi asigurat cu reflectoare pe intreaga suprafata a santierului.

Subcontractorii vor avea spatiu de organizare in incinta.

Beneficiarii au obligatia de a lua toate masurile pentru eliminarea oricaror surse de poluare, indiferent de natura acestora. La intocmirea proiectului s-au respectat prevederile legale din „Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii – aprobat MLPAT nr. 9/N/15.03.1993.

Pe durata executarii lucrarilor de construire se vor lua masuri pentru a nu se creea disconfort prin producerea de zgomot (STAS-10009/1988) si praf (STAS 12574/ 1987). Nivelul de zgomot se va incadra in limitele prevazute de STAS 10009/1988, respectiv 50 dB, curba de zgomot = 45 dB.

Se va avea in vedere protejarea proprietatilor vecine si a domeniului public. Incinta de organizare de santier este inchisa perimetral atat cu gard demontabil din tabla cutata, inalt de 2m, cu porti pentru acces auto si pietonal.

In interiorul incintei se va amenaja un spatiu special pentru spalarea cauciucurilor tututor masinilor care parasesc spatiul santierului.

Materialele si echipamentele necesare vor fi depozitate in magazii speciale sau pe platforme amenajate.

Deseurile din lucrarile de construire se vor depozita in containere amplasate intr-un loc special amenajat si vor



fi evacuate de catre o firma autorizata, prin contract.

Grupurile sanitare vor fi ecologice cu fosa vidanjabila.

VIII. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei

Imobilul a fost proiectat in conformitate cu prevederile normelor si normativelor in vigoare, cautandu-se ca acesta sa se incadreze cat mai armonios in conditiile de mediu ale amplasamentului.

La finalizarea lucrarilor de constructie se va realiza amenajarea terenului din jurul cladirilor conform proiectului avizat avand grija sa se rezolve trecerile intre domeniul privat si cel public, racordurile la trotuar si la carosabil, delimitarea spatiilor verzi amenajate, etc.

Intocmit,
Arh. Bogdan Gavrilă