

MEMORIU DE PREZENTARE

conform Ordinului nr.135/2010 –Anexa nr. 5

- I. **Denumirea proiectului: MODIFICARE PROIECT IN CURS DE EXECUTIE, AUTORIZAT CU A.C. NR.1732 DIN 08.10.2015 "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E/4E LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN" PRIN SUPRAETAJARE CU UN NIVEL LA S+P+4E+5EP**
- II. **Titular: LICOI MARIA si RAMISIA LUX INVEST S.R.L.**
Adresa: Constanta, zona Tomis Plus, strada Barcelona, nr. 18
Telefon:0744586572
Persoana de contact: Licoi Aurelian

III. **Descrierea proiectului**

Conform certificatului de urbanism nr. 492/26.01.2016 emis de catre Primaria Municipiului Constanta, lucrarile propuse se incadreaza in prevederile regulamentului P.U.G. Constanta, P.U.Z. nr. 121/16.05.2011 si P.U.Z. nr. 263/05.09.2012, functiunea propusa-de locuire colectiva, neintrand in contradictie cu specificul zonei- cartier rezidential.

In conformitate cu tema data de beneficiar, s-a intocmit o documentatie in vederea obtinerii certificatului de urbanism pentru SUPRAETAJAREA unui IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE-S+P+3E+4Ep –CU UN NIVEL si IMPREJMUIRE TEREN (imobil aflat in curs de executie in baza A.C. nr. 1732/08.10.2015). Supraetajarea cu inca un nivel, in suprafata de maxim 20% din suprafata construita desfasurata, este solicitata conform Legii 50/91. Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta, strada Barcelona, nr.18 si este proprietatea doamnei Licoi Maria Magdalena, investitia fiind facuta in asociere cu Ramisia Lux Invest S.R.L..

Suprafata terenului este de 350mp (conform masuratori cadastrale) si este aliniat cu latura sud-estica de 15,25m la strada Barcelona.

Vecinatatile sunt : NE - lot 2.1.17
SE - strada Barcelona
SV - lot 2.1.15
NV – lot 2.1.12 si lot 2.1.13

Necesitatea proiectului se datoreaza posibilitatii de folosinta a unui teren partial construit, amplasat intr-o zona specifica locuirii – cartier rezidential Tomis Plus, in vederea sporirii calitatii acestuia prin construirea unui imobil-locuinte colective si implicit majorarea capacitatii de locuire, benefica dezvoltarii localitatii.

Parametrii imobilului vor fi:

Regim de înălțime : existent S+P+3E+4Epartial propus: S+P+4E+5Epartial

Accese : din strada existenta (strada Barcelona)

Sistem constructiv propus: -stalpi, grinzi și planșee de B.A.

- inchideri interioare si exterioare din zidarie de b.c.a.

- fundații din beton

- acoperire - terasa circulabila/necirculabila

Imobilul-locuinte colective aflat in curs de executie este organizat astfel:

Subsol: garaj auto pentru 4 autoturisme;

Parter: un apartament cu doua camere;
parterul unui duplex cu patru camere;

Etaj 1: un apartament cu doua camere;
etajul duplexului de patru camere

Etaj 2: doua apartamente cu cate trei camere;

Etaj 3: doua apartamente cu cate trei camere

Etaj 4partial: un apartament cu trei camere;

TOTAL 8 unitati locative : 1duplex, 2 apartamente cu doua camere si
5 apartamente cu trei camere

Prin supraetajarea cu un nivel, va fi majorat numarul de apartamente cu trei camere cu inca doua unitati locative. Astfel, dupa supraetajare, Imobilul-locuinte colective va fi organizat astfel:

Subsol: garaj auto pentru 4 autoturisme;

Parter: un apartament cu doua camere;
parterul unui duplex cu patru camere;

Etaj 1: un apartament cu doua camere;
etajul duplexului de patru camere

Etaj 2: doua apartamente cu cate trei camere;

Etaj 3: doua apartamente cu cate trei camere

Etaj 4: doua apartamente cu cate trei camere

Etaj 5partial: un apartament cu trei camere;

TOTAL 10 unitati locative : 1duplex, 2 apartamente cu doua camere si
7 apartamente cu trei camere

In incinta imobilului se pot parca 11 autoturisme, dintre care 4 locuri sunt asigurate in garajul de la subsol si 7locuri suprateran.

Necesar locuri de parcare dupa supraetajare cu un nivel =11 LOCURI:

- 2 locuri aferente duplexului cu Sutila=108,19mp

- 9 locuri aferente celor 9 apartamente cu Sutila<100mp;

SPATIILE VERZI VOR FI AMENAJATE conform HCJC 152/22.05.2013:

- spatiu dalat cu pavele ecologice tip grila pentru iarba (min. 25% traforate); Ssp verde=37,35mp;

- imprejmuirea terenului va fi imbracata cu iedera, spre proprietatea d-nei Licoi; Siedera=95,10mp

Total Spatiu verde amenajat/plantat : S=132,45mp (37,8% din Steren=350mp)

Finisaje interioare:

- Pardoseli: parchet si gresie;
- Pereți: tencuieli, vopsitorii lavabile, faianță;
- Plafoane: tencuieli și vopsitorii lavabile ;

Finisaje exterioare:

- Pereți: tencuieli decorative oliv/grej ;
- Tâmplărie PVC maron cu geam termopan;
- Acoperiș in terasa circulabila/necirculabila;

Bilantul teritorial (parametrii terenului + constructiei):

S teren=350mp (conform acte+ masuratori cadastrale)

Sc existenta =144,82mp

Sd autorizata = 838,42mp (din care Sc Subsol =121,73mp aferent garaj auto)

Sd autorizata -calculata cf. Legii 350/2001=716,69mp

P.O.T. existent=41,3%

C.U.T. autorizat=2,00

Sc propusa=Sc existent=144,82mp

Sd propusa= 994,85mp (din care Sc Subsol =121,73mp aferent garaj auto)

Sd propusa -calculata cf. Legii 350/2001=873,12mp

P.O.T. propus=P.O.T. existent=41,3%

C.U.T. propus=2,4 (majorat cu 20% cf. Lege 50/91)

**Regimul de inaltime al imobilului autorizat este S+P+3E+4Epartial.
Prin supraetajare cu un nivel va fi deveni la S+P+4E+5Epartial.**

Racordarea la retelele utilitare existente in zona:

1. Alimentarea cu apa – de la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona
2. Evacuarea apelor uzate - la reseaua stradala de canalizare existenta in zona
3. Asigurarea apei tehnologice – nu este cazul.
4. Asigurarea agentului termic – centrale termice pe gaze- proprii fiecarui apartament
5. Alimentarea cu energie electrica – de la reseaua de electricitate existenta in zona

Nu este necesara crearea de cai noi de acces sau de schimbări ale celor existente.
Constructia propusa nu va avea impact negativ asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului, climei, zgomotelor si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente.

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

1. Protectia calitatii apelor: nu este cazul; exista retea de apa/canalizare in zona;
2. Protectia aerului: nu este cazul
3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nu este cazul
4. Protectia impotriva radiatiilor: nu este cazul
5. Protectia solului si a subsolului: nu este cazul;
6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice: nu este cazul
7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public: nu este cazul
8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: gunoiul menajer va fi depozitat pe terenul proprietate, in pubele, beneficiarul avand obligativitatea sa incheie contract cu societatea acreditata in localitate in vederea ridicarii si depozitarii acestuia la groapa de gunoi aferenta localitatii
9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase: nu este cazul

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului – nu sunt necesare dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu;

VI. Justificarea incadrării proiectului, după caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitare

Nu este cazul.

VII. Lucrari necesare organizarii de santier

In vederea asigurării tehnologiei de executie a constructiei, adapostirea sculelor si instrumentelor de lucru se va face numai pe terenul proprietate personala. Materialele necesare edificării constructiei vor fi depozitate numai pe terenul proprietate, fara a afecta domeniul public (trotuarul sau strazile existente in zona). Pe terenul proprietate se va amenaja un container vestiar, utilat si dotat corespunzator acestui scop si un grup sanitar ecologic. Serviciile privind curatirea si igienizarea grupului sanitar, precum si ritmicitatea acestor servicii, vor fi asigurate pe baza de contract de catre o firma specializata. Apa potabila va fi asigurata periodic prin intermediul unei firme specializate de ambalare, umplere si distributie apa potabila. Obligatia organizarii, contractarii si asigurarii acestor servicii revine antreprenorului care, pe baza de contract cu beneficiarul, va executa organizarea de santier.

Incinta va fi delimitata prin imprejmuire cu gard realizat din stalpi si panouri metalice. La terminarea lucrarilor, constructorul va dezafecta zona organizarii de santier, readucandu-se terenul la starea initiala.

Este necesara asigurarea racordarii la retelele de utilitati urbane existente in zona amplasamentului (apa, canalizare si energie electrica).

Accesul masinilor si utilajelor ce vor aduce materialele necesare executiei constructiei se va face numai din strada existenta (strada Barcelona). Calea de acces va fi intretinuta pe toata durata executiei.

Lucrarile proiectate nu sunt amplasate in zona de risc, impactul produs de lucrarile de organizare de santier asupra factorilor de mediu, aer, sol, subsol si apa fiind neglijabil, fara a conduce la modificari in structura acestora.

***Privind protectia aerului** din zona nu sunt necesare masuri speciale deoarece emisiile vor fi nesemnificative, incadrandu-se in fondul antropic actual. Transportul materialelor trebuie sa se faca fara a se imprastia praf in aer, pentru aceasta se recomanda udarea drumului de acces in functie de conditiile climatice din perioada executarii lucrarilor. Echipamentele utilizate in santier se incadreaza in limitele de noxe emise, respectiv de zgomot.

***Privind protectia impotriva zgomotului** produs de utilajele de lucru, acesta poate fi evitat prin adoptarea unui program de lucru adecvat cu utilizarea terenurilor invecinate. Se recomanda ca programul de lucru si circulatia autovehiculelor in zona sa se stabileasca in asa fel incat sa fie respectate cu strictete perioadele de odihna ale locuitorilor din zona. Viteza de deplasare a autovehiculelor in zona, va fi marcata prin indicatoare ruriere, respectandu-se limita maxima de viteza impusa. De asemenea ca masuri preventive in vederea reducerii poluarii sonore, sunt inspectiile tehnice periodice ale autovehiculelor si conditiile tehnice de limitare a zgomotului prevazute la omologarea pentru circulatia autovehiculelor rutiere.

***Privind protectia apei**, santierul va fi dotat cu un echipament cu presiune pentru apa rece, in vederea spalarii rotilor autovehiculelor care ies din santier. Apele uzate vor fi evacuate in retea de canalizare existenta, numai dupa ce au fost trecute printr-un separator de namol, grasimi si hidrocarburi.

***Privind protectia solului**, uleiurile(de motor, hidraulice, etc.) utilizate pentru functionarea vehiculelor de transport si a utilajelor nu se vor depozita in incinta santierului de lucru, alimentarea, manoperele de intretinere sau reparatii urmand a se realiza in incintele unor unitati specializate din zona. Combustibilul utilizat pentru utilaje si autovehicule nu va fi depozitat in santier. Dat fiind faptul ca pentru functionarea utilajelor este necesara o cantitate redusa de uleiuri si carburanti, nefiind necesara realizarea de depozite, stocuri sau rezerve suplimentare, nu se impune realizarea planurilor de interventie, a planurilor de urgenta pentru prevenirea riscurilor de accidente. Pentru siguranta, portiunea din teren unde au acces autovehiculele poate fi prevazuta cu material absorbant.

Executia sapaturilor pentru fundatie genereaza deseuri din material vegetal (pamant vegetal), care va fi utilizat ca umplutura compactata sub cota +0,00 sau ca suport/umplutura pentru amenajarea spatiilor verzi ulterioare aferente incintei. Surplusul va fi preluat de catre firme special autorizate in acest domeniu.

Pe toata perioada executarii lucrarilor, beneficiarul si constructorul vor lua toate masurile de protectia muncii, conform legislatiei in vigoare, necesare preintampinarii oricaror accidente de munca.

Modul de incadrare in criteriile de performanta:

Prin proiect sunt indeplinite nivelurile de performanta stabilite de reglementarile tehnice ce se constituie in baza legala a documentatiei intocmite si consta in legile, standardele, normativele, codurile de proiectare din domeniul constructiilor, valabile la data intocmirii proiectului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- P118-1999 – Normativul de siguranta la foc a constructiilor, elaborat de IPCT S.A. Bucuresti si aprobat prin Ordin MLPAT nr. 27/N/07.04.1999,
- P130/1999 Normativ pentru urmarirea comportarii in timp a constructiilor
- SR EN 1992-1-1 Proiectarea structurilor din BETON ARMAT
- NP 112-2004 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa

Pe perioada executiei, constructorul si beneficiarul vor respecta cu strictete:

- C 300/1994 Normativ de prevenire si stingere a incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 20/N/11.07.1994 si publicat in Buletinul constructiilor nr. 9/1994
- C 56/1985
- Legea sanatatii si securitatii in munca nr. 319/2006

- Legea protectiei muncii nr. 90/1996 si normele metodologice de aplicare
- Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, aprobat de MLPAT 9/N/15.III. 1993, publicat in Buletinul constructiilor nr. 5-6-7-8-/1993
- NE 012/1999 Cod de practica pentru executarea lucrarilor din beton si beton armat
- NP 112-2004 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa
- HG 300/2006 privind organizarea protectiei muncii la nivelul santierelor
- IM 007- 1996. Norme specifice de protectia muncii pentru lucrari de cofraje, schele, cintre si esafodaje, aprobat cu nr. 74/N/15.10.1996 si publicat in Buletinul Constructiilor nr. 10/1996
- Norme generale de prevenire si stingere a incendiilor aprobat de M.I. 381/4.03.1993 si M.L.P.A.T. cu nr. 7/N/3.03.1993, publicat in Monitorul oficial
- IM 006- 1996. Norme specifice de protectia muncii pentru lucrari de zidarie, montaj prefabricate si finisaje in constructii, aprobat cu nr. 73/N/15.10.1996 si publicat in Buletinul constructiilor nr. 10/1996.
- C 58/96. Siguranta la foc. Norme tehnice pentru ignifugarea materialelor si produselor combustibile din lemn si textile utilizate in constructii, aprobate cu nr. 24/N/03.04.1996 si publicate in Buletinul constructiilor nr. 10/1996.

Modul concret de aplicare a acestor prevederi pe perioada executiei se face de catre firma de executie prin personalul insarcinat cu protectia muncii si a prevenirii incendiilor si prin organizarea santierului si a lucrarilor specifice, necesare, de protectie.

Aceste prevederi nefiind limitative, constructorul va lua ori de cate ori va fi necesar, masuri suplimentare, astfel incat sa se evite producerea oricarui accident.

VIII. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii

Protectia mediului si patrimoniului natural construit, pentru terenul studiat, nu presupune solutii de ampoare si se refera la **AMENAJAREA/PLANTAREA SPATIILOR VERZI conform CU.1542/14.05.2015 si HCJC 152/22.05.2013:**

- spatiu dalat cu pavele ecologice tip grila pentru iarba (min. 25% traforate);
Ssp verde=37,35mp;
- imprejmuirea terenului va fi imbracata cu iedera, spre proprietatea d-nei Licoi;
Siedera=95,10mp

Total Spatiu verde amenajat/plantat : S=132,45mp (37,8% din Steren=350mp)

*Este interzisa forarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa;

*Amenajarea platformei gospodaresti (pubelele aferente) pentru resturile menajere se va face numai pe terenul proprietate particulara, beneficiarul avand obligativitatea sa incheie contract cu societatea acreditata in localitate in vederea ridicarii si depozitarii acestuia la groapa de gunoi aferenta localitatii;

*Avand in vedere faptul ca zona studiata face parte dintr-un tesut urban existent, cu trama stradala dezvoltata si echipata cu de retele edilitare, nu exista riscuri naturale si antropice;

*Pe terenul studiat nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala;

*In cazuri exceptionale in care se descopera vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica, zona va avea interdictie temporara de construire.

IX. Anexe-piese desenate

- plan incadrare in zona;
- plan de situatie;

Intocmit S.C. ARHITECTONIC S.R.L.,



arh. NOELA EUGENIA ENE