MEMORIU DE PREZENTARE

Conform Anexa 5 din Ordinul MMP 135/2010

1. **Date generale şi localizarea proiectului/modificării**

1.1. Denumirea proiectului:

**LUCRARI DE CONSTRUIRE – REPROIECTARE SI SUPRAETAJARE LA D+P+4E IMOBIL LOCUINTE PE O STRUCTURA EXISTENTA D+P**

**1.2.** Amplasamentul proiectului\*, inclusiv vecinătăţile şi adresa obiectivului

Obiectivul propus urmeaza a se realiza pe un teren in suprafata de 810,00mp conform acte si 803,00 mp conform masuratori.

Terenul este situat in intravilanul Orasului Ovidiu, UTR 2, pe Str. Poet Ovidiu, nr. 4, jud. Constanta.

Imobilul este in proprietatea domnului Rosu Cristan si Rosu Tincuta, dobandit prin act de adjudecare nr. 108/2012 din 26.07.2016.

Folosirea actuala a terenului este teren categoria de folosinta ,,Cc” cu destinatia de ,,zona de locuinte si dotari aferente – zona rezidentiala Ovidiu Sud”.

Vecinatatile sunt urmatoarele:

* Nord - Str. Poet Ovidiu ;
* Sud - Alee pietonala de promenada;
* Est - Lotul nr. 7 ;
* Vest - Lotul nr. 4.

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului:

a) Denumirea titularului: **ROSU CRISTIAN**

b) Adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail: Jud. Constanta, mun. Constanta, Al. Nalbei, nr. 5, bl. L117, sc. B, ap. 46, telefon: 0745177931

c) Proiectant: Arh. Lupu Mihai Cosmin – telefon: 0745177931

1.4. Bilanţul teritorial - suprafaţa totală, suprafaţa construită (clădiri, accese), suprafaţă spaţii verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

Suprafata terenului este de 803.00mp conform masuratori.

* AC existent = 335.00 AC propus = 335,00
* AD existent = 680.00 AD propus = 1944.00
* POT existent = 40.00% POT propus = 40,00%;
* CUT existent = 0.85 CUT propus = 2,40 ;

1. **. Descrierea proiectului:**

In prezent pe terenul studiat se afla o constructie cu o suprafata construita de 335, 00 mp, cu un regim de inaltime Demisol + Parter, ce indeplineste functiunile: birouri,depozit materiale de constructie si atelier de tamplarie p.v.c.

Pe acest teren, Beneficiarul urmareste supraetajarea cladirii cu inca 2 nivele in masura in care este posibil din punct de vedere tehnic.

Astfel de la D + P + 2E, cat avea cladirea proiectata initial, se urmareste propunerea regimului de inaltime de D+P+4E.

Accesul rutier la imobil se vor asigura din strada Poet Ovidiu si alee acces nr. 2.

Pe parcursul executiei, organizarea de santier si activitatile ce se vor petrece pe parcursul construirii vor degrada terenul proprietate, dar va fi organizata in asa fel incat sa nu blocheze sau sa afecteze in vreun fel vecinatatile.

In organizarea de santier vor fi cuprinse spatii pentru biroul de lucru si magazie de depozitare. Caile existente de acces existente nu vor suferi modificari.

La executie se vor folosi doar materiale uzinate, pamantul si molozul rezultat in urma sapaturilor si a lucrarilor de constructie va fi transportat imediat in vederea degajarii terenului. Pe parcursul executiei cladirii se va consuma apa potabila si electricitate.

Constructia va fi realizata cu metode si tehnologii specifice uzuale, neexistand proceduri de complexitate deosebita.

Astfel, lucrarile pentru structura cladirii vor include cofrare, armare, betonare, zidarie iar lucrarile pentru finisare vor include tencuire, gletuire, termoizolare, finisare, pardoseli, montare timplarie, montare instalatii electrice, termice si sanitare, montare invelitoare.

Executia nu va pune probleme speciale, constructia fiind gandita pentru a putea fi realizata cu tehnologii uzuale si muncitori cu medie calificare.

Constructia este in concordanta cu reglementarile locale (P.U.Z. – plan urbanistic zonal), iar urmarirea in timp a constructiei se va face conform legislatiei in vigoare.

Dupa terminarea lucrarilor de construire, terenul se va aduce la stadiul de inainte de inceperea executiei (panta naturala a terenului, vegetatia , beneficiarul avand in vedere amenajarea ulterioara a terenului aferent constructiei, in sensul amenajarii de locuri de parcare(daca este cazul), spatii verzi, va planta in incinta arbori si arbusti care sa produca umbra si un aspect deosebit.

La realizarea acestui proiect s-a avut in vedere amenajarea ulterioara a terenului aferent constructiei, in sensul modernizarii aleilor de acces pietonale existente, construirii de noi accese pietonale si auto(daca este cazul), amenajarii de locuri de parcare(daca este cazul), spatii verzi, etc.

Terenul pe care se va amplasa cladirea, va fi imprejmuit cu gard de aproximativ 2,40 m inaltime ce va fi compus din parapet de zidarie de 25 em grosime si 1,20 m inaltime, completat cu elemente ornamentale din fier forjat .

La acest moment , amplasamentul nu este racordat la retelele pentru alimentare cu apa, energie electrica si gaze, dar sunt existente in zona.

Alimentarea cu apa a obiectivului propus, urmeaza sa se faca printr-un bransament la reteaua de apa si canalizare a orasului Ovidiu.

Alimentarea cu energie electrica, se face dintr-un post trafo sau dintr-un tablou de distributie ENEL aflat in zona, conform documentatiilor si avizelor necesare.

Imobilul , pentru asigurarea apei calde si a agentului termic, va fi racordat ulterior la reteaua de distributie gaze natural a orasului Ovidiu, beneficiarul urmand sa obtina, prin firma autorizata, toate avizele necesare impuse de normativele in vigoare.

Impactul imobilului propus a se construi asupra mediului se considera a fi minim, atat pe perioada executiei, cat si pe perioada de exploatare.

Poluarea sonora va exista doar pe parcursul executiei, insa pentru ca deranjul sa fie minim, se va stabili un program de lucru de comun acord cu vecinii, pentru ca acestia sa nu fie deranjati decat intr-o proportie cat mai mica. Pe parcursul exploatarii cladirii nu vor exista surse de zgomote sau vibratii, iar peisajul si mediul vizual nu va fi afectat.

**3. Surse de poluanti si Instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu**

3.1. Protectia calitatii apelor

Destinatia constructiei este de locuinte, motiv pentru care nu exista surse de poluare nici in momentul constructiei si nici din momentul intrarii in exploatare, toate apele uzate urmand a fi evacuate in reteaua de apa si canalizare a orasului Ovidiu, in baza unui contract incheiat de beneficiar cu RAJA S.A. Constanta.

3.2. Protectia calitatii aerului

Activitatile specifice functiunii nu pun probleme deosebite de protectie a calitatii aerului, locuintele imobilului propus a se construi vor fi dotate cu C.T. racordate la reteaua de gaze naturale a orasului si, in conformitate cu normativele specifice in vigoare, nivelul gazelor arse nu va depasi nivelul acceptat de indicativii optimi de mediu. Periodic centralele termice vor fi supuse reviziilor tehnice care vor masura si cantitatea de gaze arse.

3.3. Protectia impotriva zgomotului

Activitatile ce se vor desfasura in cladire nu constituie surse de poluare sonora. Zgomotele si vibratiile de pe parcursul executiei sunt insa inevitabile. Pentru ca impactul acestora sa fie minim asupra vecinatatilor, se va stabili un program de lucru de comun acord cu vecinii.

3.4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.

3.5. Protectia solului si a subsolului

Pentru minimizarea impactului cladirii asupra solului si subsolului, instalatiile interioare si exterioare de alimentare cu apa vor fi protejate impotriva exfiltratiilor.

Apele uzate nu contin cantitati mari de grasimi si uleiuri si vor fi evacuate in reteaua de canalizare a orasului Ovidiu.

3.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

3.7. Protectia asezarilor umane

Relatia cu terenurile si constructiile invecinate este reglementata prin certificatul de urbanism valabil. Proiectul nu pune probleme deosebite de protejare a asezarilor umane. In zona nu exista obiecte de patrimoniu cultural sau istoric care pot fi afectate in vreun fel de cladirea propusa.

3.8. Gospodarirea deseurilor

Pe perioada executiei (construire) deseurile rezultate in urma lucrarilor vor fi preluate de catre o societate de salubrizare in baza unui contract incheiat anterior inceperii lucrarilor. Responsabilitatee colectarii si sortarii deseurilor revine constructorului. Acest proces se va realiza imediat dupa producerea acestor deseuri (ex: resturi de beton rezultate in urma turnarii, resturi de materiale de zidarie rezultate in urma procesului de zidire).

Ulterior, deseurile menajere se vor depozita pe o platforma betonata in europubele, de unde vor fi ridicate de catre firme specializate in baza unui contract.

3.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

**4. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Deoarece imobilul de locuinte si activitatile asociate nu produc poluanti, nu este necesara amplasarea unor aparate de monitorizare. Totusi, periodic, se vor verifica retelele de alimentare cu apa si de canalizare, astfel incit sa nu existe exfiltratii din acestea. In acest scop, se vor amplasa pe traseele acestora cit mai multe puncte de vizitare/verificare.

**5. Justificarea Incadrarii Proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative care traspun legislatia comunitara**

Nu este cazul.

**6. Lucrari necesare Organizarii de santier**

Amplasarea imobilului propus a se construi permite suficient teren compact pentru organizarea de santier. Astfel, pentru inceput, se va amplasa o baraca sau un container pe teren, care sa contina spatiile necesare muncitorilor si proiectantilor.

De asemenea, se vor realiza racorduri la retelele din zona de electricitate, apa potabila si canalizare. Contorul electric va fi montat pe baraca, iar caminul apometric si caminul de racord la canalizare in vecinatatea acesteia, la limita de proprietate. Se va amplasa de asemenea inca din aceasta etapa o toaleta ecologica, a carei intretinere va fi facuta prin contract de o societate specializata.

Pamantul rezultat in urma realizarii constructiei va fi evacuat imediat dupa excavare. Daca situatia de la fata locului o va permite, se va pastra o parte din materialul extras, pentru amenajarile exterioare peisagistice si spatii verzi. Se vor folosi placi de cofrare speciale, asigurate de constructor pentru realizarea fundatiei, suprastructurii cladirii.

Dupa finalizarea lucrarilor de rezistenta, placile de cofrare nu vor ramane pe teren, fiind transportate de constructor, urmand a se incepe lucrarile de zidarie.

Pentru calare si betonare, pompa se va amplasa in incinta terenului, astfel incat sa nu deranjeze circulatia pe strazile adiacente. Pentru ridicarea materialelor la inaltime exista doua variante, ori o instalatie cu scripete, motorizata sau instalatie cu palan de ridicare, ori o macara de mica capacitate, montata la pozitie pe parcursul executiei, acest fapt urmand a fi stabilit de constructor.

Pentru finisaje, materiale se vor depozita pe terenul eliberat de alte materiale ce au fost necesare la executia ‘la rosu’. Se va lasa spatiu pentru schelele ce vor fi amplasate in jurul constructiei. Dupa terminarea executiei, terenul se va curata de resturile de materiale ramase. In situatia in care este necesar, se va inlocui stratul superficial al pamintului cu un strat de pamint vegetal.

Prin propunerile descrise mai sus impactul asupra mediului pe parcursul executiei va fi redus la minim.

Executia nu presupune emiterea de poluanti in mediu, pentru a fi necesar controlul acestora.

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

Se estimeaza o perioada de utilizare a constructiei de aprox. 80 ani. Pana la implinirea acestei perioade este posibil ca legislatia sa se modifice semnificativ, masurile propuse astazi pentru refacerea amplasamentului urmand a nu mai avea relevanta.

Accidentele constructiei posibil a se produce, vor fi urmate de demolarea cladirii, insa terenul va intra in circuitul construibil imediat dupa aceasta. Totusi, este posibil ca orice accident grav sa poata duce la consolidarea cladirii, ceea ce scoate eliberarea terenului din posibilitatile ulterioare. Indiferent in care din variante ne vom afla, terenul nu va fi eliberat definitiv nici dupa terminarea duratei de viata a cladirii, experienta spunandu-ne ca o zona odata construita ramine in circuitul construibil.

Intocmit

Arh. Lupu Mihai Cosmin