

MEMORIU DE PREZENTARE
CONFORM ORDINULUI M.M.P. NR. 135/2010

Denumire investitie:

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE S+P+2-3E

Amplasament:

mun. Constanta, str. Călărași nr. 59

Titular investitie:

EPURE ELEANA

septembrie 2017

I. Denumirea proiectului

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE S+P+2-3

II. Titular

d-na EPURE ELENA

- Adresa titlar: mun. Constanța, aleea Garofiței nr. 8, bl. L73, sc.A, ap. 9
- Adresa lucrărilor: mun. Constanța, str. Călărași nr. 59
- Proiectant general: Biroul Individual de Arhitectură Costandache Alexandru
- Persoană de contact: EPURE ELENA - TEL:0725517771

III. Descrierea proiectului

Prezentarea amplasamentului

Terenul pe care se va edifica noua construcție este situat în intravilanul mun. Constanța, pe str. Călărași 59, într-un perimetru cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P, P+2-4E, în zona centrală a municipiului, în vecinătate Bisericii Sf. Împărați Constantin și Elena (anexa 1).

Terenul este liber de construcții și se încadrează în ZRCL3 - subzona comerț și servicii, locuințe individuale și colective mici. categoria curți construcții, după cum se precizează și în Certificatul de urbanism nr. 2035/14.07.2017 (anexa 2).

Pentru realizarea imobilului s-a întocmit și s-a aprobat de către Consiliul local al municipiului Constanța "Plan urbanistic zonal Nr. 17/31.01.2017" (anexa 3).

Beneficiarul deține terenul vizat cu suprafața de 280 mp în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 432/14.03.2014 (anexa 4).

Rezumat

Lucrările prevăzute de proiect constau în realizarea unei construcții cu două corpuri

- corpul spre strada cu un regim de înălțime S+P+2-3 etaje .
- corpul din spate va fi numai subsol cu garaje.

Imobilul va avea următoarele funcțiuni:

- subsol – garaje - 7 locuri
- parter - un apartament 2 cam. și un birou.
- acces locuințe cu casa scării și hol.
- etaje 1,2 – câte 2 apartamente de 2 cam., casa scării și hol .
- etaj 3 – un apartament de 2 cam., casa scării, hol .

Indicatorii urbanistici pentru imobilul propus, conform planului de situație anexat (anexa 5), vor avea următoarele valori:

Suprafață teren: 280 mp

Suprafața construită propusă: 120 mp

Suprafața utilă: 350 mp

Suprafața desfășurată: 454 mp

POT propus = 42 %

CUT propus = 1,62

Structura de rezistență a imobilului este alcătuită din cadre de beton armat monolit cu stâlpi și grinzi distribuite pe două direcții perpendiculare. Planșeele sunt alcătuite din beton armat monolit, 13cm grosime. Infrastructura este alcătuită sub formă de radier general din beton armat amplasat pe o perna de loess de 1m.

Acoperișul se va realiza sub forma de șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Zidăria exterioară va fi din zidărie B.C.A. 30 cm placata spre exterior cu polistiren de 10 cm. Ferestrele vor fi executate din PVC –culoare maron ,cu geam termoizolant . Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli colorate de exterior placaj din cărămidă la parter și placaj din piatră la soclu.

Căi de acces, spații verzi

Construcția va avea două accese dinspre strada Călărași, un acces pietonal și un acces carosabil. Se vor amenaja șapte locuri de parcare pentru autoturisme la subsolul clădirii. Spațiul verde de la parter este de 103,00 mp reprezentând 36% din suprafața terenului, mai mult de 15% cât se prevede prin P.U.Z.

Utilități

Terenul pe care se va construi noul obiectiv va fi racordat la utilități, apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, prin rețelele existente pe str. Călărași.

Alimentarea cu apa rece a imobilului se va face din rețeaua stradală.

Scurgerea apelor uzate menajere se va face prin țevi PVC/PP în rețeaua de canalizare de pe strada Călărași.

Procese de producție, capacități

Zona este preponderent rezidențială, fiind formată de imobile colective de locuit sau locuințe unifamiliale în regim mic și mediu de înălțime. Nu vor exista activități de producție propriu-zise în cadrul investiției prezentate.

Materiile prime, energia și combustibilii utilizați

În funcționarea noilor spații se va folosi energie electrică pentru aparate electrocasnice și iluminat.

Încălzirea apartamentelor se va realiza prin intermediul centralelor individuale cu gaz amplasate în fiecare apartament și biroul de la parter.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate

La această dată nu deținem informații referitoare la alte tipuri de proiecte aflate în desfășurare sau propuse pentru perioada imediat următoare în zona amplasamentului.

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

1. Protecția calității apelor

Noul obiectiv va fi realizat într-un cartier al mun. Constanța, la mare distanță de ape de suprafață sau de surse subterane de apă folosite la alimentarea cu apă potabilă a orașului. Se apreciază că lucrările ce se vor executa nu sunt de natură să afecteze calitatea pânzei de apă freatică.

Pentru funcționarea imobilului asigurarea apei potabile se va face prin intermediul unei rețele de distribuție care se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare orășenească, iar apele pluviale convențional curate, din zona acoperișului vor fi colectate prin burlane și apoi evacuate direct în rețeaua de canalizare ape pluviale.

În vederea asigurării protecției calității factorului de mediu apa vor fi aplicate totuși o serie de măsuri precum:

- ✓ depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate să se facă în spațiile amenajate special pentru acest scop, în incinta organizării de șantier;
- ✓ staționarea mijloacelor de transport și a utilajelor în incinta organizării de șantier, să se realizeze numai pe platforme pietruite sau betonate;
- ✓ deșeurilor generate în perioada realizării lucrărilor de construire să se colecteze separat și să se depoziteze în containere dedicate acestui scop;
- ✓ să se intervină cu material absorbant în cazul apariției unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona de desfășurare a lucrărilor;
- ✓ să se realizeze verificări periodice ale stării rețelelor de colectare a apelor uzate menajere și pluviale.

2. Protecția aerului

Lucrările propuse în vederea construirii noului imobil sunt generatoare de praf și vor fi însoțite de emisii de poluanți specifici motoarelor cu ardere internă cu care sunt dotate utilajele ce vor fi folosite. Aceste surse vor impurifica doar temporar atmosfera din zona amplasamentului, dispărând odată cu terminarea lucrărilor de construire.

Pentru a adiminua impactul asupra aerului, în această perioadă se vor aplica o serie de măsuri precum:

- ✓ udarea suprafețelor de lucru;
- ✓ manevrarea cu grijă a pământului excavat, în perioadele de intensitate ridicată a vântului;
- ✓ menținerea echipamentelor și utilajelor într-un regim normal de lucru;
- ✓ transportul materialelor de construcții pulverulente se va face cu mijloace auto specializate sau prevăzute cu prelate de protecție;
- ✓ pe durata lucrărilor de execuție imobilul va fi protejate cu plase antipraf.

Se apreciază că în perioada funcționării noului imobil se va asigura o gestionare corectă a sistemelor de încălzire. Centralele termice cu condensare cu care va fi dotat fiecare apartament vor furniza agentul termic pentru încălzirea spațiilor de locuit, dar și apa caldă menajeră pentru băi și bucătării. Acestea vor folosi drept combustibil gazele naturale și vor fi prevăzute cu sisteme automate de comandă și control.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În zona lucrărilor, sursele de zgomot sunt reprezentate de traficul rutier și temporar, de funcționarea utilajelor implicate în lucrările de construire. Sursele se vor manifesta intermitent, în funcție de durata de funcționare a utilajelor, sau de viteza cu care se tranzitează zona.

Pentru a diminua deranjul produs, în cursul execuției lucrărilor de construire se va acționa prin:

- ✓ folosirea unor utilaje cu capacități de producție adaptate la volumele de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- ✓ oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt în activitate;
- ✓ lucrările pentru amenajarea obiectivului, ce presupun producerea de zgomote cu intensități ridicate se vor realiza într-un anumit interval orar, în principiu pe timpul zilei.

În perioada funcționării obiectivului, activitatea va fi una specifică zonelor de locuit, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/88 Acustica urbană.

4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

5. Protecția solului și subsolului

În perioada execuției lucrărilor de construcție se vor efectua operațiuni care vor afecta orizonturile superficiale ale solului, dar se poate considera că impactul asupra solului este unul redus.

În perioada execuției lucrărilor de amenajare a terenului și a imobilului, se poate produce accidental poluarea solului prin scurgeri de produse petroliere, scurgere de ape uzate menajere din organizarea de șantier; sau depozitarea necontrolată a deșeurilor.

Acest tip de impact poate fi evitat sau diminuat prin:

- ✓ interzicerea depozitării temporare a deșeurilor, direct pe sol;
- ✓ colectarea selectivă, pe categorii, a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor;
- ✓ realizarea de revizii periodice a utilajelor și echipamentelor utilizate;
- ✓ intervenția rapidă cu material absorbant în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere.

În perioada funcționării obiectivului, se vor efectua verificări periodice ale stării rețelilor de colectare a apelor uzate menajere și pluviale.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul, proiectul fiind situat în intravilanul orașului Constanța, într-un cartier cunoscut cu vechime în locuire.

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

Lucrările prezentate se vor executa pe teren privat. Amenajarea imobilului de locuințe colective va produce modificări nesemnificative asupra peisajului antropizat al zonei.

Impactul final va fi pozitiv, prin crearea de noi locuri de muncă.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Gestionarea categoriilor de deșeuri rezultate în urma lucrărilor de execuție a halei se va face ținând cont de următoarele recomandări:

- ✓ deșeurile menajere și cele asimilabile vor fi colectate în recipiente închise și depozitate temporar în interiorul zonei de lucru, în containere tip pubele;
- ✓ resturile de materiale de construcții se vor colecta pe categorii astfel încât să poată fi preluate și transportate în vederea depozitării sau valorificării;
- ✓ pământul provenit din excavații din excavații se va utiliza la sistematizarea pe verticală și umpluturi, iar excedentul va fi transportat în locația specificată de Primăria Constanța în Autorizația de Construire.

Este important să se urmărească transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri.

Se interzice incinerarea deșeurilor pe amplasament.

În perioada funcționării obiectivului deșeurile generate vor fi de tip menajer și deșeuri reciclabile (hârtie, plastic, sticlă). Înainte de punerea în funcțiune a obiectivului se vor încheia contracte cu firme autorizate în valorificarea/eliminarea deșeurilor, după caz. Se va implementa un sistem de colectare selectivă a deșeurilor.

9. Gospodărirea substanțelor toxice și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu sunt prevăzute în această etapă.

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP etc.)

Nu este cazul.

VII. Lucrări necesare organizării de șantier

Zona de lucru va fi în interiorul amplasamentului (anexa 6). Aici se vor amenaja o serie de facilități precum :

- baracă OS;
- toalete ecologice;
- platforme pentru depozitarea materialelor;
- punct colectare deșeuri menajere.

Executantul lucrărilor va asigura împrejmuirea zonei de șantier.

Se va amenaja accesul utilajelor de construcție și a mașinilor de transport.

Depozitarea materialelor se va face în zone special amenajate fără afectarea circulațiilor publice sau a zonelor învecinate.

Șantierul va fi aprovizionat ritmic cu materiale de construcție, în cantitățile necesare efectuării lucrărilor din graficul de execuție.

Pe durata executării lucrărilor de construcție utilajele de mare tonaj – macarale, cife de transport și turnat betoane – vor avea o staționare temporară și vor fi semnalizate corespunzător.

Se va avea în vedere dotarea organizării de șantier cu material absorbant.

VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității

După finalizarea lucrărilor se vor lua măsuri pentru eliberarea terenurilor ocupate temporar cu amplasarea organizării de șantier.

Terenul neocupat de noua construcție va fi amenajat ca spațiu verde prin plantarea de gazon și arbuști decorativi.

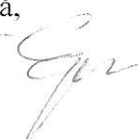
În cazul apariției unor scurgeri accidentale de produse petroliere de la mijloacele de transport sau de la utilajele folosite se va interveni cu material absorbant.

Se va asigura preluarea periodică a deșeurilor de către firma de salubritate și /sau firmele autorizate în colectarea deșeurilor reciclabile.

IX. ANEXE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
2. CERTIFICAT DE URBANISM
3. HOTĂRÂRE PUZ NR. 17/31.01.2017
4. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
5. PLAN DE SITUAȚIE
6. PLAN ORGANIZARE DE ȘANTIER

Semnătură,



Construire imobil locuințe, str. Călărași nr. 59, Constanța