SC MBV GRUP SRL CONSTANTA

BD.TOMIS 238 BLOC TD 17 PARTER

TEL.0744/630789

[Email-mbvgrup@gmail.com](mailto:Email-mbvgrup@gmail.com)

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**-I-Denumirea proiectului-** CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+6E+ETAJ TEHNIC,CU ADAPOST DE PROTECTIE CIVILA LA S2,SPATII COMERCIALE SI ANEXE LOCUINTE LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJELE 1-6,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER

**-II-Titular**

-numele companiei- SC RADU IMOB CONSTRUCT SRL

-adresa postala-Strada Barbu Catargi nr.16 camera 1 parter.

-nume persoane de contact-Ciocan Mihai-Dorin tel.0722/375984

**-III-Descrierea proiectului**

**-rezumat proiect**

-3.1-Pe acest amplasament se propune construirea unui corpu de cladire cu regimul de inaltime 2 subsoluri,parter,6 etaje si etaj tehnic cu functiunea de adapost de protective civila si spatii tehnice la subsol 2,parcare la subsol 1,spatiu commercial si functiuni anexe locuintelor la parter si locuinte collective la etajele 1-6.

-3.2-Amplasarea constructiei pe amplasament se face conform reglementarilor din PUZ aprobat astfel:

-3.2.1-Aliniamentul terenului se va retrage la o distanta de 23m fata de axul Bd.Aurel Vlaicu

(respectiv cca.3,5m fata de limita de proprietate),in scopul realizarii profilului propus prin PUZ al Bd.Aurel Vlaicu si al strazii care dubleaza traseul bulevardului la nord/vest de acesta.Pentru aceasta,este necesara exproprierea unei suprafete de teren de 59,32 mp aflata in proprietatea SC IMOB CONSTRUCT SRL

-Regimul de aliniere este stabilit la 5,0m fata de noul aliniament.

In RGU aferent PUZ se face urmatoarea precizare:

“Pentru loturile adiacente Bd.Aurel Vlaicu (intre zona Campusului Universitar si Bd.Tomis) 2,00m trotuar+14m carosabil+3m spatiu verde /trotuar,noul aliniament se va retrage cu 23m din axul actual al bulevardului,iar constructiile se vor amplasa la o distanta de 5,0m fata de noul aliniament al terenurilor,rezultand un spatiu non-edificandi- conditionat de asigurarea zonei de protectie sanitara la conducta RAJA situata de-a lungul bulevardului”

-3.2.2-Fata de limita posterioara a terenului,cladirea se va amplasa la 2,0m conform prevederilor PUZ.

-3.2.3-Pentru Zona I a (in care este situat terenul studiat),prin documentatia de urbanism se stabileste regimul de construire insiruit (adica fara retrageri fata de limitele laterale)

In conformitate cu prevederile Cod Civil Art.612,orice constructii,lucrari sau plantatii facute la mai putin de 60 cm.fata de linia de hotar se vor face numai cu acordul vecinilor exprimat intr-un inscris autentic.Cei trei vecini care trebuie sa-si exprime acordul sunt vecinii de la sud/vest (lot cu nr,cadastral IE 247823),nord/vest (lot cu nr.cadastral IE 235605) si vecinul de la nord/est (Surdila Ana)

-3.3--a-Accesul auto se face din artera carosabila cu traseul paralel cu Bd.Aurel Vlaicu la nord/vest de acesta,propusa prin Planul Urbanistic Zonal,pe un racord carosabil scurt cu latimea de 3,0m care face legatura cu platforma liftului auto,amenajata la cota strazii.

Liftul auto are o platforma de 2,5X5,6m si un put de 3,2x5,8m,este actionat electric,conceput si executat pentru a putea fi operat din spatii deschise (neacoperite ,

cu toate protectiile necesare).

-b-Liftul coboara la cota subsolului 1 (-395),iar pe circulatia mediana (cu latime minima de 5,5m si maxima de 6,5m) se pot accesa platformele de parcare Klaus

(trei duble Multibase 2072i si una simpla Multibase 2072i) care asigura 14 locuri de parcare.

-Nota-acest tip de parcare permite accesarea oricarui autoturism fara manevrarea autoturismului/pereche de pe aceeasi platforma.

Spatiul de circulatie din zona mediana permite intoarcerea autoturismelor iesite de pe platforma,astfel incat accesul la lift pentru iesirea din parcare sa se faca cu fata.

-c-Necesarul de locuri de parcare cf.HCLM Cta nr.113/2017 este:

\*cf.Art.13 a-1 loc de parcare pentru fiecare unitate locative cu aria utila mai mica de 100 mp-12 apartamente x 1=12 locuri de parcare

\*cf.Art.13 d-supliment 20% pentru vizitatori-12 x 20%=2,4-rotund 2 locuri parcare

\*Total necesar pentru locuinte-14 locuri parcare

\*cf.Art.5 a-pentru spatiile comerciale cu suprafata utila mai mica de 50 mp.nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare.Spatiul comercial prevazut la parter are aria utila mai mica de 50 mp.

\*Total general necesar parcaje-14 locuri,asigurate integral.

Accesul persoanelor cu handicap (in situatia in care va exista cerere pentru asa ceva) este posibil astfel:

- auto pe liftul care conduce la nivelul de parcare si.de aici,cu carutul si ascensorul la nivelele curente

-pietonal-de pe trotuarul de nord/vest al strazii propuse prin PUZ,pe rampa de acces cu lungimra de 2,0m (diferenta de nivel intre terasa de acces de la cota zero si cota terenului amenajat/trotuar fiind de 15 cm)

-3.3-Distributia functionala propusa este urmatoarea:

-SUBSOL 2-Nodul de circulatie verticala (scara si doua lifturi),adapost de protectie civila si spatii tehnice (inclusiv cuvele sistemului de parcare)

-SUBSOL 1-nodul de circulatie verticala,spatiile sistemului de parcare Klaus 2072i

(respectiv trei platforme DB si o platforma EB) si liftul auto

-PARTER-nodul de circulatie verticala (scara si doua lifturi),spatii anexe functiunii de locuit (hol de acces,camera pubele resturi menajere,camera depozitare carucioare si biciclete,camera uscat rufe,camera centralei de alarma si avertizare,central ventilatie pentru sezfumarea parcarii) si un spatiu comercial cu aria utila de 49,9 mp

-ETAJ 1-6-nodul de circulatie verticala si doua de trei camera pe nivel (in total se vor realiza 12 apartamente,fiecare cu aria utila mai mica de 100 mp)

-ETAJ TEHNIC-zona casei scarii si lifturi

-Terasa cladirii va fi de tip partial terasa circulabila,partial terasa verde

-3.4-Indicatorii propusi sunt:

-Suprafata teren-417 mp

-Suprafata construita

\*subsol 1=284 mp

\*subsol 2-284 mp

\*parter-205 mp.masurati pe exteriorul anvelopei parterului (pentru calcul CUT)

-239 mp.masurati cu proiectia la sol a etajului (pentru calcul POT)

\*etaj curent 1/6-239 mp/nivel

\*etaj tehnic 29 mp

-Suprafata construita desfasurata

\*totala (real executata)-2236 mp

\*pentru calcul CUT (fara subsoluri)-1668 mp

-POT=SC:ST x 100=239:417 x 100=57,3% (POT max.cf.PUZ=60%)

-CUT=SD:ST=1668:417=4,0 (CUT max.cf.PUZ=4)

-Suprafata utila parcare-192,5 mp

-Volum subteran-1988 mc

-Volum cladire-7678 mc

-3.5-Spatii verzi

-Proiectarea spatiilor verzi se face cu respectarea:

-a-Temei de proiectare,care solicita:

\*spatii verzi ieftine,robuste,cu plante autohtone,rezistente la climatul temperat continental,adaptate zonei de microclimat specific dobrogean

\*evitarea folosirii instalatiilor automate pentru irigat,care ar mari nejustificat investitia si ar complica administrarea cheltuielilor de intretinere

-b-Prevederilor Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/22.05.2013 pct.2 alin.penultim (blocuri de locuinte-suprafata spatii verzi de minim 30% din suprafata terenului(respectiv 2102 mp.x30%=630,6 mp.)

-c-respectarea prevederilor prevederilor Planului de mentinere a calitatii aerului din jud.Constanta perioada 2016-2021 pag 16/17

-d-Necesarul de spatii verzi este de min.30% din suprafata terenului,respectiv 125 mp.Din aceasta suprafata,minim 20% (respectiv 25 mp) trebuie asigurati la nivelul solului.

In cadrul proiectului se va realiza o suprafata de mp.spatii verzi astfel:

-terasa verde (partiala) peste etajul 6-100 mp

-spatiu verde la nivelul solului-25 mp

-Total spatiu verde asigurat-125 mp.

**-justificarea necesitatii proiectului**

Prin realizarea investitiei se urmareste satisfacerea cerintelor pietii in domeniul imobiliar,corelat cu disponibilitatea financiara a investitorului precum si cu existenta unei suprafete de teren care beneficiaza de accese convenabile si de echipare edilitara.Prezenta documentatie este elaborata in concordanta cu prevederile Plan Urbanistic Zonal Campus Universitar aprobat cu HCL Constanta nr.109/27.04.2017 si 166/31.05.2017

**-elemente specifice caracteristice proiectului propus**

-profilul-locuinte colective

-nu exista fluxuri tehnologice/procese de productie.

-asigurarea utilitatilor (apa,canalizare,energie electrica,gaze naturale) se face prin bransarea la retelele edilitare existente cu traseul parallel cu Bd.Aurel Vlaicu

-dupa finalizarea lucrarilor de executie a cladirii se vor amenaja spatiile exterioare din incinta proprietatii prin realizarea de accese carosabile,platforma parcare si spatii verzi.

-calea principala de acces este aleea carosabila cu o banda de circulatie pe sens,paralela cu Bd.Aurel Vlaicu,propusa prin PUZ CAMPUS

-resurse naturale folosite in constructie si functionare

-a-in constructie- se vor folosi material traditionale pentru tipul de constructii civile realizate cu structura portanta din beton armat.

-b-in exploatare-se vor folosi apa potabila, energia electrica si gazul natural.

-programul de executie prevede inceperea executiei lucrarilor in luna septembrie 2018 si punerea in functiune in septembrie 2020.Durata de exploatare normata este de 100 ani.

-relatia cu alte proiecte existente sau planificate

-Reglementarea urbanistica care se aplica zonei in care este situat obiectivul este cea din Planul Urbanistic Zonal aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.109/27.04.2017 si 166/31.05.2017.Conform zonificarii functionale mplasamentu este situat in Zona I a-bd.Aurel Vlaicu-primul rand de loturi adiacent bulevardului.

-nu au fost luate in considerare alte alternative.

**-Localizarea proiectului**

-3.1-Terenul pe care se propune realizarea investitiei are suprafata de 417 mp.si este proprietate SC RADU IMOB CONSTRUCT SRL cf.contractului de vanzare/ cumparare nr.968/13 iulie 2017 anexat sub forma autentificata.Terenul care urmeaza sa primeasca adresa stradala este situat in primul rand de loturi la Bd.Aurel Vlaicu si este format din parcela VN 572/1/3-folosinta terenului este curti-constructii si se incadreaza in prevederile politicii de zonare stabilita prin Planul Urbanistic Zonal

**-Caracteristicile impactului potential.**

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impact va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf.Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

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

**1.Protectia calitatii apelor**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor evacua in reteaua de canalizare menajera existenta paralel cu Bd.Aurel Vlaicu,in functie de solutia aleasa impreuna cu furnizorul (RAJA)

Pe perioada executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri:

\*se va amenaja corespunzator organizarea de santier,imprejmuita si cu acces controlat

\*se interzice aprovizionarea cu combustibil a mijloacelor de transport,a echipamentelor si utilajelor in zona in care se executa lucrarile

\*se interzice spalarea mijloacelor de transport,echipamentelor si utilajelor in incinta santierului,cu exceptia pneurilor mijloacelor de transport auto (atunci cand este cazul),in spatiul special prevazut pentru acest scop.

**2.Protectia aerului**

Sursele de poluanti pentru aer vor fi cele uzuale pe durata executiei lucrarilor de construire.Pe santier se vor lua urmatoarele masuri pentru minimizarea poluarii aerului :

\*se vor utiliza echipamente si utilaje corespunzatoare din punct de vedere tehnic,prevazute cu sisteme modern de minimalizare a poluantilor emisi in atmosfera

\*se va curata si stropi periodic amplasamentul pentru diminuarea cantitatii de pulberi (praf) eliminate in atmosfera.

\*pamantul provenit din excavatii se va incarca ( imediat si ingrijit) in mijloacele de transport auto si depozitate in locul indicat de Primaria Constanta in Autorizatia de Construire

\*transportul materialelor de constructii pulverulente se va face cu mijloace auto specializate sau prevazute cu prelate de protectie.

\*pe durata lucrarilor de executie la fatade,acestea vor fi protejate cu plase antipraf.

In exploatare principala sursa de emisii in aer va fi traficul auto generat de autoturismele rezidentilor

**3.Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor**

Regimul de functionare al constructiei (constructie civila cu functiunea de locuinte colective) nu va produce in exploatare zgomote sau vibratii.

Pe perioada executiei lucrarilor se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot in zona amplasamentului care vor fi contracarate de masurile de protectie suplimentara:

\*activitatea de edificare se va desfasura pe perioada zilei,fara activitati pe timp de noapte

\*echipamentele si utilajele folosite se vor pastra in stare corespunzatoare de functionare si se vor folosi cat mai mult posibil echipamente modern,prevazute cu sisteme performante de atenuare a zgomotului.

\*programarea lucrarilor astfel incat sa nu se suprapuna simultan folosirea mai multor echipamente producatoare de zgomot

**4.Protectia impotriva radiatiilor**

Nu exista surse de radiatii.

**5.Protectia solului si a subsolului**

-5.1-Instalatiile/retelele de preluare a apelor uzate menajere se vor executa conform normelor tehnice in vigoare pentru a elimina riscul scurgerilor/infiltratiilor accidentale.Solul neconstruit se protejeaza prin realizarea de spatii verzi.

Pe perioada executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri:

\*deseurile se vor depozita temporar in spatii amenajate

\*in eventualitatea aparitiei de scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant

**6.Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nu este cazul

**7.Protectia asezarilor umane si a altor obiective de intere public**

Obiectivul propus nu aree un caracter special care sa-l faca incompatibil cu vecinatatile (fiind o constructie civila obisnuita,cu functiunea de locuinte colective).Principalele elemente legate de impactul realizarii si functionarii obiectivului asupra asezarilor umane si sanatatii populatiei vor fi prezente mai ales in perioada executiei lucrarilor.Pentru diminuarea acestora,au fost prevazute masuri atenuatoare ale efectelor.

**8.Gospodarirea deseurilor generate de amplasament**

Deseurile rezultate in urma activitatii de edificare se vor depozita in locatia specificata de Primaria Constanta in Autorizatia de Construire (pamantul provenit din excavatii).Resturile de materiale de constructie se vor colecta pe categorii astfel incat sa poata fi preluate,transportate si depozitate in depozitele care le accepta la depozitare cf.criteriilor prevazute in ordinul MMGA nr.95/2005

Resturile menajere provenite din activitatea de exploatare a cladirii se vor depozita selectiv la platforma gospodareasca amplasata in stanga zonei de acces carosabil,in incinta inchisa dotata cu sursa de apa pentru spalare si cu sifon de scurgere, de unde vor fi preluate de prestatorul specializat de servicii.

**9.Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul

**-V-Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Nu sunt necesare masuri speciale pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

**-VI-Justificarea incadrarii proiectului in prevederile altor acte normative**

Nu este cazul

**-VII-Lucrari necesare organizarii de santier**

-Inaintea inceperii lucrarilor de executie se va face organizarea lucrarilor de santier.

.Aceasta se va face pe o suprafata de cca.110 mp (suprafata de teren ramasa libera intre cladire si limita de proprietate spre strada).In prima etapa se vor executa lucrarile de sapaturi necesare realizarii infrastructurii cladirii.

.Pe platforma pietruita din fata cladirii se vor amplasa un grup sanitar ecologic 2 baraci tipizate pentru organizare de santier si imprejmuiri provizorii pentru depozitarea temporara a diverselor materiale de constructii inainte de punerea lor in opera.Lucrarile de organizare santier nu vor avea impact asupra mediului.

Lucrarile de executie se vor desfasura strict in limitele amplasamnetului,fara a fi necesara inchirierea sau ocuparea unor alte suprafete de teren.

**-VIII-Lucrari de refacere a amplasamentului**

La terminarea lucrarilor de construire se vor executa lucrarile de amenajari exterioare din incinta:accese carosabile asfaltate,platforme de parcare,spatii verzi,alei/rampe pietonale.

-Proiectarea spatiilor verzi se face cu respectarea:

-a-Temei deeproiectare,care solicita:

\*spatii verzi ieftine,robuste,cu plante autohtone,rezistente la climatul temperat continental,adaptate zonei de microclimat specific dobrogean

\*evitarea folosirii instalatiilor automate pentru irigat,care ar mari nejustificat investitia si ar complica administrarea cheltuielilor de intretinere

-b-Prevederilor Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/22.05.2013 pct.2 alin.penultim (blocuri de locuinte-suprafata spatii verzi de minim 30% din suprafata terenului (respectiv 417 x 30%=125mp)

Necesarul de spatii verzi este de min.30% din suprafata terenului,respectiv 125 mp.Din aceasta suprafata,minim 20% (respectiv 25 mp) trebuie asigurati la nivelul solului.

In cadrul proiectului se va realiza o suprafata de mp.spatii verzi astfel:

-terasa verde (partiala) peste etajul 6-100 mp

-spatiu verde la nivelul solului-25 mp

-Total spatiu verde asigurat-125 mp.

-c-respectarea prevederilor prevederilor Planului de mentinere a calitatii aerului din jud.Constanta perioada 2016-2021 pag 16/17

Dezafectarea/demolarea cladirilor dupa expirarea duratei de viata a acestora

(100 ani) precum si reabilitarea in vederea utilizarii ulterioare a terenului se vor face potrivit normelor tehnice care vor fi valabile la data executiei lucrarilor.

Intocmit,

Arh.Calota Dumitru