***MEMORIU DE PREZENTARE***

(Conform Anexei nr. 5 din Ord. 135/2010)

1. ***Denumirea proiectului***

Construire imobil D+P+3E+4Ep locuinte colective si imprejmuire teren

1. ***Titular***

Beneficiar: Ghisoiu Claudiu si Ghisoiu Mirela, SC RAMISIA LUX INVEST SRL

Adresa: Constanta, str. Barcelona, nr. 20

Numar de telefon: 0740 632 576

Adresa e-mail: ramisia@yahoo.com

Numele persoanelor de contact: Tampu Luiza

1. ***Descrierea proiectului***

***Rezumat al proiectului***

Amplasamentul pe care se propune realizarea investitiei este situat pe strada Barcelona, nr. 20, cartier Tomis Plus, judetul Constanta.

Terenul are o suprafata de 375 mp; terenul este plan, orizontal.

Pe terenul studiat se doreste din partea beneficiarului (proprietar Ghisoiu Claudiu si Ghisoiu Mirela si investitor Ramisia Lux Invest) construirea unui imobil – locuinte colective cu regim de inaltime demisol (parcaje+sp. tehnic), parter, etaj 1-3 si etaj 4 partial. Imobilul propus in prezenta documentatie se va construi cuplat cu imobilul din str. Barcelona nr. 18 si va folosi in comun cu acesta circulatia verticala (hol/casa scarii si lift) unde investitor este tot Ramisia Lux Invest SRL si proprietar Licoi Maria Magdalena, care si-a dat acordul pentru folosinta in comun a circulatiilor verticale.

Din punct de vedere functional, tema de proiectare propune construirea unui imobil– locuinte colective cu regim de inaltime demiol, parter, etaj 1-3 si etaj4 partial. Imobilul propus se va edifica in regim cuplat cu cel vecin, str. Barcelona nr. 18, folosind in comun circulatia verticala.

**Caracteristicile constructiei propuse**

Constructia propusa va fi amplasata astfel:

* aliniamentul terenului fata de stada Barcelona: retragere 5 m din axul strazii Barcelona
* alinierea constructiei: retragere minim 3 m; constructia va fi edificata in regim cuplat pe limita cu lotul 2.1.16 (propr. Licoi Maria Magdalena)
* constructia propusa va avea un regim de inaltime D+P+3E+4Ep, inaltimea maxima fiind de 14,90m de la cota 0.

Indicatorii urbanistici realizati sunt:

Aria totala teren=375 mp

Aria construita = 155 mp

Aria desfasurata (fara demisol) =750,60 mp

Aria construita demisol = 155 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

POT propus = 42%

CUT propus = 2,00

Bilant teritorial:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN SUPRAFATA (%) |
| SUPRAFATA CONSTRUITA | 155 mp | 42% |
| ACCESE PIETONALE | 11 mp | 2,9% |
| ACCESE AUTO | 18,40 mp | 4,9% |
| DALE INIERBATE | 146,50 mp | 39% |
| SPATII VERZI | 44,10 mp | 11,2% |
| **TOTAL** | **375 MP** | **100%** |

*\*Aportul de spatii verzi va creste prin dublarea imprejmuirii cu gard viu.*

***Justificarea necesitatii proiectului***

Justificarea realizarii acestui proiect este aceea ca se vor crea noi unitati locative. Prin intermediul cartierului Tomis Plus s-a dezvoltat o extindere a orasului Constanta.

Amplasamentul studiat se afla in Constanta, cartier Tomis Plus.

***Forme fizice ale proiectului***

Imobilul propus va avea in plan urmatoarele dimensiuni: 12,95 m lungime si 11,95 m latime.

Sistemul constructiv va fii alcatuit din fundatii de tip continuu, stalpi si cadre din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie BCA cu grosimi de 25cm placati cu polistiren de 10 cm. Fundarea se va face prin intermediul unei perne din piatra sparta compactata, dispusa pe stratul de umplutura din pamanturi argiloase.

Acoperisul constructiei se va realiza tip terasa necirculabila.

Finisajul exterior al fatadelor va fi din tencuiala decorativa aplicata pe termoizolatia din polistiren.

Ferestrele si usile exterioare se vor realiza din profile PVC imitatie lemn culoare maro cu geamuri termoizolante.

Finisajele interioare vor fi din gresie si parchet laminat la pardoseli iar peretii se vor finisa cu tencuiala de interior pe care se va aplica vopsea lavabila pe glet de ipsos.

Imprejmuirea se va realiza cu stalpi din teava rectangulara si plasa, dublata cu gard viu.

***Elemente specifice caracteristice proiectului propus***

Proiectul propus consta in realizarea unui imobil cu functiunea de locuinte si imprejmuirea terenului. Executia lucrarii nu va avea efecte negative asupra mediului inconjurator. Organizarea de santier se va face in limitele proprietatii.

Pe perioada executiei se va amenaja organizarea de santier pe latura de sud si de vest a terenului , cu acces din strada Barcelona si strada Madrid. La intrarea in incinta (la strada Madrid) se va amplasa o rampa pentru spalarea rotilor autovehiculelor mari si a utilajelor. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza din reteaua existenta, la fel si alimentarea cu energie electrica, deoarece zona dispune de utiltati. Se vor amplasa un container vestiar, o toaleta ecologica vidanjabila, o europubela pentru colectarea gunoiului menajer la nivel de santier, bene pentru colectarea selectiva a deseurilor ce rezulta din executie si platform pentru depozitarea materialelor necesare in executie.

***Materiile prime, energia si combustibilii utilizati***

In perioada de executie se utilizeaza materii prime pentru realizarea fundatiilor, a structurii, apoi amenajarea cailor de circulatie auto si pietonala. Se va utiliza motorina pentru vehicule si utilajele folosite la lucrarile de constructii si montaj.

***Racordarea la retelele edilitare existente in zona***

Pe amplasamentul studiat exista retea de apa si canalizare, retea electrica, de gaze naturale.

***Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei***

La finalul perioadei de constructie utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament. Platforma organizării de şantier va fi dezafectata, iar terenul va fi refacut pentru folosinta anterioara. Deseurile generate vor fi eliminate de pe amplasament si transportate de o firma autorizata către un depozit conform.

***Cai de acces***

Accsul se face din strazile existente, strada Madrid si strada Barcelona. Latimea strazilor interioara este de 7m (3,50 m o banda), iar latimea trotuarelor pietonale de 1,50 m.

***Resursele naturale folosite in constructie si functionare***

Resursele naturale folosite in perioada de executie sunt reprezentate de agregate si apa, iar in perioada de functionare apa.

***Metode folosite in constructie***

Tehnologia cuprinde:

* lucrari de excavare pentru realizarea fundatiilor (fundarea se va face pe o perna de piatra)
* realizarea armaturilor, cofrarea, betonarea fundatiilor si a elementelor suprastructurii
* lucrari de zidarie, tencuieli si termoizolatii
* lucrari de refacere a terenului, amenajarea trotuarelor de protectie, sistematizarea terenului, amenajarea parcajelor, circulatiei pietonale si a spatiilor verzi

Betonul este transportat in amplasamente si turnat folosind utilaje obisnuite pe santierele de constructii.

La incheierea tuturor lucrarilor pentru care este utilizata organizarea de santier, se procedeaza la retragerea utilajelor, a autovehiculelor de transport si a celorlalte utilaje, dezafectarea organizarii de santier, refacerea terenului ocupat temporar, astfel incat sa fie pregatit pentru utilizarea din perioada anterioara organizarii de santier.

***Planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara***

Lucrarile de realizare a investitiei parcurg următoarele faze:

* pregatirea organizarii de santier
* amenajarea acceselor
* executia fundatiilor si a infrastructurii
* executia suprastructurii si inchiderile cu zidarie
* refacerea zonelor din interiorul amplasamentului folosite temporar
* dezafectarea organizarii de santier si refacerea zonei respective.

***Relatia cu alte proiecte existente sau planificate***

Imobilul proiectat va face parte dintr-un ansamblu la nivel de cartier, in zona exista locuinte atat individuale cat si colective.

***Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare***

Nu au fost analizate alte variante, imobilul propus a urmarit tema de proiectare din partea beneficiarilor.

***Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului***

Nu sunt.

***Alte autorizatii cerute pentru proiect***

Prin Certificatul de Urbanism nr. 537/27.01.2016 s-au mai solicitat avizul pentru circulatie (in curs de avizare), avizul pentru cultura, si viza cadastru (care s-au obtinut).

***Localizarea proiectului***

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul orasului Constanta, cartier Tomis Plus, si este la distanta mare de granite.

***Caracteristicile impactului potential*** – Nu este cazul

1. ***Surse de poluanti si instalatii pentru intretinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu***
2. **Protectia calitatii apelor**

Sursele de poluare a apelor asociate perioadei de constructie si de exploatare sunt: activitatile igienico-sanitare ale personalului si apele menajere ale proprietarilor unitatilor locative. Apele menajere vor fi evacuate in reteaua de canalizare existenta.

1. **Protectia aerului**

Sursele de poluare a aerului pot aparea temporar, pe durata perioadei de executie, datorita utilajelor folosite.

1. **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Sursele de zgomot si vibratii pot aparea temporar, pe durata perioadei de executie, datorita utilajelor folosite.

1. **Protectia impotriva radiatiilor**

Nu este cazul.

1. **Protectia solului si a subsolului**

Sursele de poluare a solului pot aparea temporar, pe durata perioadei de executie, datorita utilajelor folosite, prin scurgeri accidentale de uleiuri sau carburanti.

1. **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nu este cazul.

1. **Protectia asezarilor umane si a altor obiectve de interes public**

Nu este cazul.

1. **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

Deseurile generate pe amplasament in timpul executiei vor fi colectate selectiv.

Pentru deseurile menajere se vor amplasa europubele.

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

Nu este cazul.

1. ***Prevederi pentru monitorizarea mediului –*** nu este cazul
2. ***Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara –*** nu este cazul
3. ***Lucrari necesare organizarii de santier***

Pe perioada executiei se va amenaja organizarea de santier pe latura de sud si de vest a terenului , cu acces din strada Barcelona si strada Madrid. La intrarea in incinta (la strada Madrid) se va amplasa o rampa pentru spalarea rotilor autovehiculelor mari si a utilajelor. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza din reteaua existenta, la fel si alimentarea cu energie electrica, deoarece zona dispune de utiltati. Se vor amplasa un container vestiar, o toaleta ecologica vidanjabila, o europubela pentru colectarea gunoiului menajer la nivel de santier, bene pentru colectarea selectiva a deseurilor ce rezulta din executie si platforma pentru depozitarea materialelor necesare in executie.

1. ***Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii –*** nu este cazul
2. ***Anexe – piese desenate***
* Plan de incadrare in zona – A1
* Plan de situatie – A2
* Plan de situatie – A2 O.S.

Ing. Oana Posa