

SC MBV GRUP SRL CONSTANTA
BD.TOMIS 238 BLOC TD 17 PARTER
TEL.0744/630789
Email-mbvgrup@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

**-I-Denumirea proiectului-CONSTRUIRE 2 IMOBILE D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE,
ORGANIZARE SANTIER SI IMPREJMUIRE TEREN**

-II-Titular

- numele companiei- SC PAVEMENT SERV SRL
- adresa postala-Constanta,strada Primaverii nr.6 bloc ST6 parter
- tel.0744/566090
- nume persoane de contact-Batu Dumitru-0744/566090

-III-Descrierea proiectului

-rezumat proiect

-31-Pe acest amplasament se propune construirea a doua corpuri de cladire identice (in oglinda unul fata de celalalt) cu regimul de inaltime subsol,parter si 4 etaje.Tronsonul 1 este amplasat la intersectia strazii Sentinelei cu strada Tineretului iar tronsonul 2 este amplasat la intersectia strazii Sentinelei cu strada Gheorghe Baritiu.Cele doua corpuri de cladire au functiunea de locuinte colective (apartamente) la parter si etaje.Subsolul este alocat functiunilor de parcare si adapost de protectie civila.

-3.2-Amplasarea constructiilor pe amplasament

- a-Tronsonul 1 se amplaseaza la distante variabile fata de aliniament (respectiv la minim 3,55 m fata de aliniamentul la str.Tineretului si la minim 1,05m fata de aliniamentul la strada Sentinelei
 - b-Tronsonul 2 se amplaseaza la distante variabile fata de aliniament (respectiv la minim 2,27m fata de aliniamentul la str.Sentinelei si la minim 2,89 m fata de aliniamentul la strada Gheorghe Baritiu.
- Ambele tronsoane sunt amplasate la 6,6m fata de limita posterioara a amplasamentului.

Distanța dintre cele două tronșoane este de 14,9m (egala cu înălțimea la cornișă a celor două clădiri)

-3.3-Accesul la clădiri se face astfel:

-auto-din străzile Gheorghe Baritiu și din strada Tineretului, pe o alee carosabilă cu lățimea de 3,0m și sens unic, cu traseul paralel cu limita de sud a proprietății și parcare în lung spre limita de proprietate. În zona dintre cele două corpuri de clădire se amenajează un spațiu de parcare precum și rampele de acces la subsolurile cu funcțiunea de parcare

Parcarea autoturismelor se va face astfel:

-14 locuri de parcare în lungul aleii carosabile cu sens unic

-12 locuri de parcare pe platforma dintre cele două clădiri

-28 locuri parcare la cele două subsoluri

Se vor asigura 54 locuri parcare pentru 54 unități locative (fiecare cu Aria Utilă mai mică de 100 mp).

-pietonala-de pe trotuarele străzilor adiacente. Accesele pietonale în clădiri se fac de pe fațadele sud ale clădirilor, cu rampa de scara de acces la cota zero și la nodurile de circulație verticală (scara și lift)

*În conformitate cu prevederile Legii 448/2006 republicată în 2008 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, Art.62 prevede:

“Clădirile de utilitate publică, caile de acces, clădirile de locuit construite din fonduri publice, mijloacele de transport în comun și stațiile acestora, vagoanele de transport feroviar pentru călători și persoanele principalelor stații, spațiile de parcare, străzile și drumurile publice, mediul informațional și comunicațional vor fi adaptate conform prevederilor legale în domeniu, astfel încât accesul neangradit al persoanelor cu handicap. În consecință, pentru clădirile de locuit construite din fonduri private, investitorul a ales să nu prevadă cale de acces pentru persoanele cu handicap în zona scării de acces la cota zero.

Se face precizarea că accesul persoanelor cu handicap (în situația în care va exista cerere pentru așa ceva) este posibil auto pe rampa de acces la parcare de la subsol și de aici, cu carutul și ascensorul la nivelele curente

-3.4-Distribuția funcțională propusă (pentru un tronșon de clădire) este următoarea:

-SUBSOL*-rampa de acces auto, parcare pentru 14 autoturisme (Aria Utilă=305,9 mp), adăpost de protecție civilă (Aria utilă=60,7 mp) și nodul de circulație verticală (să în suprapresiune, scara și lift).

-PARTER-zona de acces,nodul de circulatie verticala (scara si lift) si holul de distributie la 3 garsoniere si 3 apartamente de 2 camere

-ETAJ CURENT 1,2,3-nodul de circulatie verticala (scara si lift) si holul de distributie la 5 apartamente de 2 camere si 1 apartament de 3 camere

-ETAJUL 4 (retras)- nodul de circulatie verticala (scara si lift) si holul de distributie la 3 apartamente de 3 camere

In total,intr-un tronson se vor realiza 27 unitati locative (3 garsoniere,18 apartamente de 2 camere si 6 apartamente de 3 camere.

In cele doua tronsoane se vor realiza 54 unitati locative (6 garsoniere,36 apartamente de 2 camere si 12 apartamente de 3 camere)

-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.

Prevederile prezentei documentatii sunt in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Hotararea Consiliului Locala Constanta nr.121/16.05.2011

-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 pe strazile perimetrare

-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 strada interioara cu sens unic (dinspre str.Gheorghe Baritiu spre str.Tineretului,paralela cu limita de sud a amplasamentului, din care se face atat accesul auto la parcare dintre cladiri cat si accesul pietonal.

-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 mai 2017 si punerea in functiune in septembrie 2018.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.121/2011

-nu au fost luate in considerare alte alternative.

-Localizarea proiectului

--Amplasamentul investitiei este situat in Palazu Mare/Constanta,strada Sentinelei nr.30A.Characteristic amplasamentului este faptul ca este delimitat de trei strazi (strada Tineretului la est,strada Gheorghe Baritiu la vest si strada Sentinelei la nord.Din punct de vedere al regimului de aliniere,amplasamentul are aliniament pet trei laturi (est,nord si vest) si o limita posterioara (spre sud).Terenul cu suprafata de 2102 mp. este liber de constructii,plan,cu o declivitate de cca.70 cm intre limita de proprietate est si vest .

-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 retea de canalizare menajera existenta pe strazile perimetrare,in functie de solutia aleasa impreuna cu furnizorul (RAJA)

2. Protectia aerului

Sursele de poluanti pentru aer vor fi cele uzuale pe durata executiei lucrarilor de construire. Pe santier se vor lua masuri pentru minimizarea poluarii aerului cu praf. In exploatare se va folosi gazul natural la centralele termice murale pentru prepararea apei calde menajere si incalzirea spatiilor interioare.

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.

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.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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.

Resturile menajere provenite din activitatea de exploatare a cladirii se vor depozita selectiv la cele doua platforme gospodaresti amplasate in colturile amplasamentului (respectiv la strada Tineretului si la strada Gheorghe Baritiu) 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.200 mp (suprafata de teren ramasa libera intre cele doua cladiri).Accesul mijloacelor de transport auto si al utilajelor pentru realizarea sapaturii se va face pe un drum interior cu sens unic (intrare din strada Gheorghe Baritiu si iesire pe strada Tineretului) amplasat paralel cu limita de sud a amplasamentului.Cu 10m inainte de iesirea in strada Tineretului se va amenaja zona de spalare a rotilor mijloacelor de transport,auto cu o basa colectoare a apei provenite din spalare.Pe platforma pietruita dintre cele doua cladiri se vor amplasa un grup sanitar ecologic 2 baraci tipizate pentru organizare de santier si imprejmuiiri 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 amplasamentului,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 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 $2102 \text{ mp} \times 30\% = 630,6 \text{ mp}$.)

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

Repartizarea spatiilor verzi se face astfel:

-o suprafata de 321,0 mp.la nivelul solului (suprafata cuprinsa in interiorul proprietatii si delimitata de trotuare,accese,imprejmuire pe latura de sud si bordurile la trotuarele de pe limitele este/vest/nord.

-30mp in jardinière insamantate,amplasate pe balcoane,conform planselor de executie

-140 mp,grila verde pe lateralele balcoanelor prevazute cu jardinière.Pe aceste fatade se vor realiza conform proiectului grilaje din lemn de rasinoase tratat,cf.detaliilor de executie.

-156mp. perete de protectie verde,respectiv imprejmuire (gard) plin cu inaltimea de 2,2m x 78 ml.=156 mp.inverzit cu iedera (hedera helix) sau glicina(wisteria sinensis). In total se vor realiza 647 mp.spatii verzi.

Dezafectarea/demolarea cladirilor dupa expirarea duratei de viata a acestora 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