

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 IMOBILE S+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII PROFESIONALE LA PARTER, ORGANIZARE SANTIER SI IMPREJMUIRE TEREN

-II-Titular

- numele companiei- SC ABC SRL
- adresa postala-Strada Industriala nr.2 etaj 1-tel.0722/287502
- nume persoane de contact-Costea Vasile-0722/287502

-III-Descrierea proiectului

-rezumat proiect

-3.1-Pe amplasamentul mentionat se propune construirea unui corp de cladire cu regimul de inaltime subsol,parter si 4 etaje.

Constructia propusa se va amplasa pe teren astfel:

- la 60 cm.fata de limita de proprietate spre strada Atelierelor (la sud/vest)
- pe limita de proprietate catre vecinatatile de la nord/vest (teren si constructii str.Atelierelor nr.40),respectiv sud/est (teren si constructii str.Atelierelor nr.34)
- la 16,35m fata de limita de proprietate spre nord/est

-3.2-Accesul la cladire se face astfel:

- auto-din strada Atelierelor,prin gangul care face legatura intre strada si curtea imobilului,unde se vor amenaja 18 locuri de parcare cu sistemul de parcare Klaus Multibase 2072 cu montare in exterior.Din curte,pe rampa,se accede la parcare de 10 locuri de la subsolul cladirii
- pietonal-de pe trotuarul de nord al strazii Atelierelor
- Necesarul de locuri de parcare in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local Constanta nr.113/27.04.2017 este:

- a-pentru locuinte
- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locative cu aria utila mai mica de 100 mp
- $22 \times 1 = 22$ locuri parcare
- supliment 20% pentru vizitatori
- $22 \text{ locuri} \times 20\% = 4,4$ (rotund, 4 locuri)
- Necesar parcaje locuinte-26 locuri parcare
- b-pentru servicii profesionale la parter (birou)
- Aria construita desfasurata-97 mp
- 1 loc parcare la 40 mp. $Ad-97:40=2,42$ (rotund 2)
- Necesar parcare servicii -2 locuri
- TOTAL necesar locuri parcare-28 locuri
- Locuri asigurate prin proiect-28

-3.3-Distributia functionala propusa este urmatoarea:

- DEMISOL-parcare de 10 autoturisme (244 mp aria utila), nodul de circulatii verticala (casa scarii si un ascensor cu capacitatea de 4 persoane), sas, spatiu tehnic (statie hidrofor) si adpost de protectie civila cu aria utila de 65,6 mp.
 - PARTER-
 - zona de acces la cota zero a cladirii, cu separarea acceselor catre spatiul de servicii profesionale (birou) si catre locuinte. La nivelul parterului este amplasat nodul de circulatie verticala (cu scara de acces subsol si scara de acces catre etajele curente, lift persoane, hol de distributie, camera/birou pentru administrarea cladirii precum si doua apartamente de 2 camere. Spatiul pentru servicii profesionale are aria construita de 96,9 mp si are acces separat de zona de locuinte.
 - ETAJ CURENT 1-4-Nodul de circulatie verticala (scara intr-o rampa, hol si lift persoane) si 5 apartamente pe nivel (3 de 2 camere si 2 de 3 camere).
- In total se vor realiza 22 apartamente (14 de 2 camere si 8 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. Prezenta documentatie este elaborata in concordanta cu prevederile Plan Urbanistic Zonal pentru terenul delimitat de BD.I.G.Duca, str.Grivitei, str.Sabinelor, str.Avram Iancu si str.Atelierelor (POT max.=50% CUT max.=2,5).

-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 strada Atelierelor
 - 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 care face legatura intre strada Atelierelor si curtea interioara (respectiv spatiile de parcare din curte si de la subsolul cladirii)
 - 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 2017 si punerea in functiune in septembrie 2019.Durata de exploatare normata este de 100 ani.
 - relatia cu alte proiecte existente sau planificate
- Proiectarea obiectivului se face conform HCL Constanta nr.81/29.04.2010 pentru aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru terenul delimitat de BD.I.G.Duca, str.Grivitei, str.Sabinelor,str.Avram Iancu si str.Atelierelor (POT max.=50% CUT max.=2,5).
- nu au fost luate in considerare alte alternative.

-Localizarea proiectului

- Amplasamentul constructiei propuse prin prezenta documentatie este situat in Constanta,strada Atelierelor 36-38 si este un teren cu suprafata de 839 mp cu deschidereade 25m la strada Atelierelor. Terenul este proprietatea SC ABC VAL SRL conform contractului de construire si schimb imobiliar nr.2463/20.07.2016
- 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 reseaua de canalizare menajera existenta pe strada Atelierelor,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.400 mp (suprafata de teren ramasa libera intre cladire si limita de proprietate posterioara).In prima etapa se vor executa pilotii forati din beton armat perimetrali (pe limitele de proprietate spre strada si pe limitele laterala (pe jumatate din lungime).

Dupa executia lucrarilor de infrastructura pentru subsol este posibil accesul mijloacelor de transport spre zona de organizare de santier din spatele lotului.Inainte de iesirea spre strada se va amenaja rampa de spalare a rotilor mijloacelor de transport auto (3x5m) cu o basa colectoare (deznisipator) a apei provenite din spalare care se va bransa provizoriu la reseaua de canalizare cu traseul pe strada Atelierelor.

.Pe platforma pietruită din spatele cladirii se vor amplasa un grup sanitar ecologic 2 baraci tipizate pentru organizare de santier si imprejmuii 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 dobrogian

*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 $838 \text{ mp} \times 30\% = 252 \text{ mp}$.) care se vor asigura astfel:

-75,4 mp la nivelul solului

-12,8 mp la jardinierele din balcoane

-186,4 mp Teresa verde partiala peste etajul 4

-Suprafata totala spatii verzi prevazuta in proiect-274,6 mp.

-c-respectarea 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