

MEMORIU DE PREZENTARE

PENTRU LUCRAREA CONSTRUIRE IMOBIL DM + PARTER + 4-5 ET CONSTANTA , STRADA DACIA nr. 1B, LOT 2

DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI

I- DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE IMOBIL DM+PARTER + 4ET – 5 retras
CONSTANTA , STRADA DACIA nr. 1B, LOT 2

II- DATE DE IDENTIFICARE A TITULARULUI

a) PROPRIETAR: S.C. SAGIT LIFE S.R.L.

b) ADRESA: SAT TARTARESTI , COMUNA TARTARESTI, strada Independentei
nr: 122 Judetul Dambovita

c) INPUTERNICIT LEGAL:

ARH. ALEXANDRU BALAN C.I. SERIA KZ NR: 062838/ 18.10.2012 – SPCLEP
Comstanta

FILIPESCU VICTOR C.I. SERIA KZ NR: 344022 / 22.03.2016- SPCLEP Constanta

III – DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI

.1. - INCADRARE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Pentru acest obiectiv, Primaria orasului CONSTANTA a emis Certificatul de Urbanism nr. 2260/28 07 2017 pe baza reglementarilor urbanistice aprobate prin HCLM. nr. 351/22.06.2007 care era pe numele FILIPESCU VICTOR care intre timp a vandut proprietatea firmei S.C. SAGIT LIFE SRL, si prin care se prevedea inconformitate cu P.U.D ul aprobat construirea unei cladiri cu POT = 50% si CUT maxim= 4,6 cu D+P+4/5E Pentru proiectul initial cu regim de inaltime d+p+4e a fost emisa de catre Agentia pentru Protectia de Mediu Constanta, Decizia etapei de incadrare cu. nr: 6094RP/01.06.2016, pentru construirea unei cladiri pe acelasi amplasament si cu aceiasi functiune de locuinte colective dar cu un regim de inaltime de S, D+P=2-4 et.

.2. - ACTIVITATI

Cladirea propusa a se construi are ca functiune principala locuire - apartamente la parter si etajele 1 – 5 cu retragere la etajul 5, respectandu-se inaltimea maxima de 19,6 m conform PUD..aprobat cu HCLM nr 351/22.06.2007.

La parter se prevade 1 apartament de 2 camere si spatii complementare locuirii-administratie, depozitare biciclete, trotinete, carucioare si spatiu de joaca copii cu terasa in extensia spatiului de joaca descoperita , iar la subsolul cota – 6,00 m si demisol cota - 3,00 m, la cota -1.50 m fata de trotuar se amenajeaza, pe langa spatiile tehnice pentru lift auto si de persoane , spatiu de protectie civila si parcaje in numar de 27 locuri, ventilate

natural prin deschiderile in plansele de la cotele -3,00m si cota 0,00, aceste parcaje fiind libere.

Componenta apartamentelor este variata pe etaje – de la apartamente de 1 camera pana la apartamente de 3 si 4 camere.

La parter se prevede si spatiu pentru depozitarea bicicletelor, trotinete, triciclete si a caruturilor copiilor 1-2 ani.

Accesul persoanelor cu dizabilitati de la nivelul trotuarului la parcaje si parter se face prin circulatiamecanica pe verticala – lift 4 persoane -

.3 – DATE URBANISTICE SI BILANT TERITORIAL

EXISTENT

In prezent terenul este liber de orice constructie, spre strada DACIA exista un gard din zidarie, ce se va dezafecta o data cu inceperea lucrarilor de executie.

Coeficientii urbanistici existententi - POT = 0,00% CUT = 0,00

PROPOS

Pe terenul in suprafata de 509,00 m.p. se propune construirea unei cladiri cu regimul de naltime -DM+P+ 5 ETAJE, avand coeficientii urbanistici POT = 50,00%, CUT = 4,6 Inaltimea maxima a cladirii fara spatiile tehnice amplasate pe terasa, este de + 18,40 m si de 19,60 m de la trotuarul strazii, inaltimea etajului curent fiind de 3,00 m.

.4 - CARACTERISTICIL OBIECTIVULUI

Terenul are lungimea de cca 29,30 m si latimea de 17,55 m la sud-vest si 17,90 m la nord vest .

Nivelul demisolului (cota – 3,00m) destinat parcarii, este cu 1,40 -1,50 m mai jos decat cota strazii Dacia, iar cota subsolului este de - 6,00 m, cu 4,50 m mai joasa fata de strada, suprafata construita a subsolului si a demisolului va fi pe toata suprafata terenului, accesul efectuandu-se din doua directii, dinspre strada Dacia si dinspre strada Sarmisegetuza, strazi cu unic sens.

Accesul autoturismelor se face la demisol prin doua rampe , iar la subsol prin lift pentru autoturisme cu sarcina de pana la 2,5 tone, iar capacitatea totala de parcare este de 27 autoturisme.

Parterul va fi cu 1,4 - 1,5 m mai sus decat nivelul strazii in panta, avand suprafata construita de cca 254,25 m.p. (calculata la suprafata terenului inainte de dezmembrare), I ar accesele la normele existente (NORMATIV NP063-02), plus lift de 4 persoane ce face legatura intre nivelul trotuarului, la nivelele parcajelor si parter, circulatie verticala obligatorie pentru persoane cu dizabilitati, neputand amplasa o rampa speciala cu panta maxima de 8% in B.A.

Accesul a etajele 1-5 se va face atat prin scari interioare cat si mecanic – 2 lifturi – de 4 persoane cu usile dimensionate si pentru carucioarele persoanelor cu handicap I ocomotoriu.

Cladirea va avea o volumetrie adaptata zonei in care va fi amplasata, cu o retragere gabaritica de o travee de 3,00m pe latura nord-estica.

.5 - CAPACITATILE OBIECTIVULUI

Destinatia cladirii este de locuinte la etajele 1-5, cuprinzand apartamente de o camera, cu zona de zi si zona de noapte, bucatarie si grup sanitar , apartamente de de 2 camere, cu zona de zi si spatii de recreere, bucatarie, grup sanitar cu 3 piese, dormitor cu spatii de depozitare si apartamente de 3 camere si 4 camere in sistem duplex (apartamente dezvoltate pe doua nivele) cu zona de zi la primul nivel si zona de noapte la nivelul al doilea.

Scara de circulatie interioara va continua pana pe terasa cladirii, ce se va amenaja ca terasa circulabila, de recreere, cu spatii verzi amenajate
De asemenea, la parter se vor amenaja platforme din structura cladirii, cu spatii verzi.

Structura de rezistenta este astfel conceputa incat sa se poata construi o cladire cu inaltimea de 13,00 m, cu posibilitatea de a fi supraetajata in conditiile legii 50/1991 republicata cu modificarile ulterioare, in limita de 20% din aria desfasurata realizata.

Calculul structurii de rezistenta va fi realizat pentru o cladire cu 8 nivele (S+DM+P+5 ET si o posibila supraetajare.

Traveile folosite in proiect sunt: 4 travei de 5,10 m si o travee de 3,00 m, cu deschideri de 3,30 m si 7,20 m, si de 3,6 m permitand executarea de spatii de parcare autoturisme la demisol.

Conceptia spatiilor interioare asigura un hol de nivel la toate etajele, iar partiul de la etaje se construiesc pe suprafata de 390,00 m.p.

Din punct de vedere volumetric, cladirea este conceputa cu retragere la ultimul etaj pe laturile de Nord – Est.

Spatiile tehnice ale cladirii vor fi asigurate atat in demisol, cat si la fiecare etaj si pe terasa cladirii, fara a avea un impact negativ asupra ansamblului, din punct de vedere volumetric si arhitectural.

.6. MODUL DE ASIGURARE CU UTILITATI

Terenul are posibilitatea racordarii la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

In prezent pe teren nu exista retele de utilitati care sa fie afectate de constructia propusa.

.7. ELEMENTE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPUȘ.

- Profilul si capacitatile – cladire de locuinte, cuprinzand 5 apartamente de 1 camera , 9 apartamente de 2 camere, 10 apartamente de 3 camere si 2 apartamente de 4 camere, in total 26 apartamente cu 27 locuri de parcare (suprafetele apartamentelor fiind pana la 100,00 mp fiecare)

- Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament – pe amplasament nu exista instalatii industriale cu tehnologii deosebite iar structura de rezistenta a cladirii va fi din beton armat, realizata fara tehnologii deosebite de construire.
- Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei – constructia va fi construita in urmatoarele etape:
 - a - escavare generala a terenului, realizarea unor pereti de sustinere a malurilor, realizarea infrastructurii de rezistenta – fundatii de tip radier general, realizarea structurii de rezistenta pana la cota +0,00 a cladirii;
 - b – realizarea suprastructurii de rezistenta alcatuita din stalpi, grinzi si plansee;
 - c - realizarea anvelopei exterioare si a compartimentarilor interioare;
 - d – realizarea instalatiilor interioare;
 - e - realizarea finisajelor interioare si exterioare;
 - f - realizarea racordurilor exterioare si amenajarea spatiilor verzi pe teren si la aliniamentul stradal si realizarea spatiilor de joaca si a spatiilor verzi pe terasa cladirii.
- Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora; - sunt specifice constructiilor civile, materialele fiind furnizate de producatorii de materiale de constructii, ce se vor pune in opera cu tehnologiile caracteristice sistemelor acceptate de constructor si investitor, materiale constand in principal din betoane, zidarii din bca, pereti din placi compozite pe baza de gips, vata minerala bazaltica pentru izolatii etc.
- Racordarea la retelele utilitare existente in zona - Cladirea se va racorda la retelele de alimentare cu apa si de canalizare , retea energie electrica si gaze naturale existente in zona, respectiv pe strada DACIA si strada SARMISEGETUZA
- Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia realizata
 Dupa terminarea lucrarilor de executie a cladirii, ce la nivelul demisolului ocupa ACs = 445,75 MP ,cca 87.505 % din suprafata terenului, incinta se va sistematiza prin realizarea de umpluturi cu pamant vegetal pana la cota strazii Dacia si se va planta cu vegetatie la aliniamentul stradal si in interiorul parcelei, si in jardiniere construite. Astfel la parterul cladirii pe patura sue-estica a amplasamentului se realizeaza un spatiu verde peste planseul demisolului avand o suprafata de 75,00 mp ce va fii plantat decorativ. La nivelul terenului este prevazuta o suprafata de 60,00 mp spatii verzi, iar prin amenajarea ce se realizeaza la cota -1,40 se obtine o suprafata de 14,50 mp de spatii verzi in jardiniere. La fiecare etaj sunt prevazute jardiniere avand o suprafata pe apartament de 1,5 mp; in total cca 30,00 mp.
 In total se vor realiza amenajat la nivelul terenului, pe terase si jardiniere o suprafata de 174,50 mp ce reprezinta cca 35% din suprafata terenului pe care se edifica noua cladire.
- Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente - Calea principala de circulatie, este strada Dacia, ce nu va fi afectata de constructia realizata. Se va executa accesul in incinta si din strada Sarmisegetuza prin curtea de aprovizionare a spatiilor de la parterul cladirii situate pe b dul TOMIS, latura estica a lotului.
- Resursele naturale folosite in constructie si functionare – nu este cazul, deoarece materialele de constructie folosite sunt materiale finite realizate de industrii cu specific in domeniu.

In vederea realizarii incalzirii spatiilor interioare se prevad centrale de apartament ce au combustibil gazos- gaze naturale- iar in vederea prepararii alimentelor se prevad plite electrice cu inductie in toate apartamentele.

– Metode folosite in constructie -

Atat structura de rezistenta realizata din beton armat turnat, anveloparea exterioara si compartimentarile interioare, finisarile interioare si exterioare se vor executa manual si mecanizat de catre firme specializate .

– Planul de executie cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatarea, refacerea si folosirea ulterioara -

In conformitate cu Graficul de executie al constructiei, darea in folosinta se va realiza dupa 36 de luni de la emiterea AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE si inceperea lucrarilor, cu punerea in folosinta dupa receptia finala in conformitate cu LEGEA 50/1991 cu modificarile ulterioare, functiunea principala fiind de LOCUIRECOLECTIVE, cu apartamente de diferite marimi.

– Relatia cu alte proiecte existente sau planificate -

In conformitate cu PUG aprobat prin HCL 653/25.11.1999, cu valabilitatea prelungita prin HCLM nr: 81/26.03.2013 si Regulamentul Local de Construire, precum si cu reglementarile PUD aprobat prin HCLM nr: 351/25.11.2007, pentru construirea unei cladiri de birouri si de apartamente la etajele 1-5, intocmit in anii 2008-2010 , ce a fost avizat si de Agentia pentru protectia mediului, cladirea propusa va respecta in totalitate prevederile urbanistice avizate anterior, functiunile, aliniamentele si prevederile specificate in Certificatul de Urbanism nr: 2260/ 28.07.2017. In pateul delimitat de strazile existente nu exista alte proiecte planificate, singura cladire realizata in anii 2007 – 2009 este cladirea edificata cu regim de inaltime S+DM+P+5ET avand desfasurare la strazile DACIA si 1907.

– Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare -

Nu au fost luate in considerare alternative, sunt respectate prevederile urbanistice aprobate.

– Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului - Nu este cazul.

– Alte autorizatii cerute pentru proiect – nu este cazul – in Certificatul de Urbanism emis sunt specificate avizele necesare pentru emiterea Autorizatiei de Construire.

.8. LOCALIZAREA PROIECTULUI

Conform PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU, aprobat prin HCLM nr: 351/22.06.2007 Proiectul este localizat in municipiul Constanta, in Zona Centrala, in pateul delimitat de: Bd Tomis la Est, strada SARMISEGETUZA la Sud, strada RASCOALA 1907 la Vest, strada DACIA la Nord.

Se anexeaza Planul de situatie si planuri de amenajare parcaje subterane .

8.1. folosinta actuala este curte, iar in urma cercetarilor arheologice in vederea descarcarii de sarcini arheologice, terenul este decapat in totalitate cu cca 1,30 m.

8.2. politica de folosire a terenului este de construire cinform planurilor de urbanism realizate -P.U.G, D.U.D. Avizate de catre P.M.C TA

8.3. nu sunt areale sensibile din punc de vedere al mediului, iar prin Studiul de insorire realizat rezulta ca volumul cladirii nu afecteaza cladirile invecinate realizanduse 90

minute insorire la toate camerele de locuit in conformitate cu normele existente.

- 8.4. nu au fost luate in considerare alte variante deoarece atat uebanistic cat si arhitectural amplasamentul are reguli precise stabilite prin planuri urbanistice existente si reguli de zona centrala urban.

Impactul asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintei bunurilor materiale,, calitatii,si regimul cantitativ al apei, calitatii aerului, climei, zgomotelor si vibratiilor,peisajul si mediul vizual, patrimoniului istoric, si cultural, si asupra interactiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului direct,indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt ,mediu si lung, permanent si temporar, pozitiv si negativ.

In prezent terenul este liber , fara vegetatie inconjurat de cladiri cu functiuni diferite si anume :

- la nord vest -strada DACIA CU UNIC SENS DINSPRE B DUL TOMIS SPRE STRADA 1907;
- la nord est – cladire p+3e cu spatii comerciale la parter si spatii pentru birouri la etaje, cladire construita in anii 1962-1963;
- la sud-est cladire de locuinte colective P+4E cu 12 apartamente care este aliniata la strada SARMISEGETUSA si care are intrarea din curtea interioara situata la nord-vest, construita intre anii 1962-1963;
- la sud vest – cladire DM+P+2E cu functiunea de spatii medicale – policlinica dentara – construita in anii 1932-1934;
- intre cladirea de locuinte si terenul unde se va edifica cladirea propusa este o distanta de cca 10,50 m si in prezent apartine PMC-TA, fiind destinata spatiului verde.

Pe acest teren in suprafata de 509,00 mp se va construi o cladire de locuinte colective cu inaltimea de DM-P+4-5 ET, iar datorita conditiilor de fundare si a normelor de asigurare a numarului de locuri de parcare se prevede si un subsol general cu destinatie – parcare. Construirea acestei cladiri cu functiunea de locuinte nu poate sa aibe un impact asupra faunei si florei a solului , calitatii si regimul cantitativ al apei, calitatii aerului, zgomotelor si vibratiilor.

Pe durata executiei de cca 24-30 luni zona va avea cateva impacte generate de procesele tehnologice de construire, cm ar fii:

- santier deschis pana la cota 000 a cladirii cu dizlocarea unor volume considerabile de pamant rezultat din escavatii pentru executia infrastructurii, executia de coloane cu diametre de 0,40m si 0,50 m perimjetral (pe limita proprietatii) ce va provoca zgomote, dar numai pe deurata normata zilnica;
- executia de cofraje si turnarea de betoane realizate cu pompe de turnare auto, montarea de armatura in elementele structurale erc;
- pe durata executiei pe strada DACI se amplifica trficul greu datorita proceselor de executie- transport de materiale – beton, fier, cofraje, tamplarie interioara si exterioara , materiale de finisaj, materiale pentru instalatii care se vor executa dupa realizarea anvelopei cladirii;
- dupa realizarea cotei 000 a claditii realizarea suprastructurii va crea un impact sonor mai ridicat in zona iar faptul ca numai o singura cladire are destinatia de locuinte , catre aceasta se vor lua masuri suplimentare de protectie inpotriva zgomotului, prin montarea de plase din panza in doua straturi.
- Din punct de vedere al impactului urbanistic edificarea cladirii propuse aduce un plus din punct de vedere urbanistic, estetic si functional compectand frontul stradal al strazii

DACIA in imediata apropiere a b dului TOMIS, nefectand patrimoniul istoric si cultural existent in zona deoarece frontu sudic ai strazii este alcatuit din cladiri realizate in perioada interbelica si in zilele noastre.

- din punct de vedere al patrimoniului istoric terenul a fost descarcat de sarcini arheologice prin cercerarea arheologica efectuata, amintim ca pe tren pana in anul 1961 a existat biserica evanghelica care a fost demolata construindu-se cladirea front la b dul TOMIS.

IV - SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

1. PROTECTIA CALITATII APELOR – Cladirea cu destinatia de locuinte colective apartamente va fi racordata la reseaua de canalizare existenta pe strada DACIA , ce este functionala, precum si la reseaua de colectare a apelor meteorice de pe aceeasi strada. Toate apele reziduale inclusiv de la demisol vor fi preluate de reseaua de canalizare menajera si pluviala existenta pe strada DACIA.

2. PROTECTIA AERULUI - In acest caz nu se produc poluanti pentru aer.

Apa calda de consum se va prepara si prin panouri solare amplasate pe terasa cladirii, iar incalzirea spatiilor interioare se va face prin doua sisteme, amandoua folosind drept combustibil energia electrica.

3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR - In acest caz nu exista surse de vibratii. Prin plantarea de arbori si arbusti de aliniament stradal dupa realizarea „cladirii, se va atenua zgomotul traficului stradal existent in zona.

4. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR - In acest caz nu exista surse de radiatii.

5. PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI - Terenul ramas liber va fi amenajat si sistematizat astfel incat sa asigure stabilitatea impotriva eroziunii, apele meteorice de suprafata vor fi dirijate catre strada.

Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua de canalizare existenta in zona pe strada DACIA iar deseurile menajere vor fi depozitate in europubele si vor fi colectate de firme specializate.(POLARIS)

La nivelul solului nu exista poluanti.

6. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE – Nu este cazul, deoarece pe amplasament nu exista areal sensibil si cu o biodiversitate recunoscuta, nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

7. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

In zona amplasamentului exista obiective de interes public, cladirea urmand a fi realizata in intravilanul localitatii in zona centrala in imediata apropiere a SALII SPORTURILOR, in zona construita cu o arecare protectie din punct de vedere arhitectural dar fara monumente de aarhitectura de grupa A (conform legii 420/2001 protejata, sit urban si sit arheologic.

8. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Dupa punerea in functiune a cladirii de locuinte colective – apartamente – se vor produce deseuri menajere in cantitate de cca 1,5 m.c./ saptamana.

Acestea se vor depozita in 6 europubele de cate 0,25 m.c. si vor fi colectate de doua ori pe saptamana de catre firme specializate si agrementate .

9. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE;

Nu este cazul. Pe amplasament nu sunt produse sau depozitate substante si preparate chimice periculoase.

V. PREVEDERI DE MONITORIZARE A MEDIULUI - Nu este cazul.

VI. JUSTIFICAREA PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA

Cladirea nu incalca prevederile normativelor nationale care transpun legislatia comunitara.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

- In vederea realizarii cladirii, pe amplasament se vor pozitiona 2 baraci pentru organizare de santier, pentru vestiar muncitori si depozit de scule, utilaje si materiale, si o cabina ecologica.

- Organizarea de santier se pozitioneaza in limitele lotului proprietate privata.

- In timpul realizarii cladirii impactul asupra mediului va fi minor, deoarece nu se creaza disfuncțiuni in imediata apropiere a terenului – zona fiind ingradita in intregime. Iar accesul in santier se va face din strada DACIA.

- Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier - Pe timpul executiei se va degaja praf de la autocamioane si betoniere si se vor emite poluanti sonori specifici procesului de executie.

Se vor lua masuri specifice de diminuare a acestor tpuri de poluanti prin montarea de ecrane din perdele ce se vor monta in fata schelelor si se va respecta un program de lucru in afara orelor de odihna.

- Dotari si masuri de prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

In vederea diminuarii degajarii de praf in atmosfera in timpul lucrarilor de executie se vor stropi caile de acces ale utilajelor, se vor monta in jurul cladirii plase protectoare, iar deseurile rezultate din procesul de executie se vor depozita in containere speciale, si se vor transporta la groapa de gunoi din zona.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE.

In timpul executiei si la finalizare nu se vor produce accidente care sa polueze mediul si

nu este necesara refacerea terenului, deoarece nu sunt folosite materiale care pot duce la poluarea mediului urban existent. Toate deseurile rezultate di tehnologiile de construire sunt recuperate de catre executanti si reintegrate incircuitul tehnologic de productie a sistemului constructiv respectiv. Dupa trminarea executiei structurii de rezidenta, procesele thnologice sunt fara generare de deseuri, fiind doar procese de montaj al prefabricatelor.

IX. ANEXE :

Certificat de Urbanism
Plan de incadrare
Plan de situatie sc 1/500
Plan cadastral sc 1/200
Plan de situatie sc 1/200

Intocmit: arh. Alexandru Balan