

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Intocmit conform ORD. NR. 135/76/841.284/2010

Anexa nr 5 la Metodologie

pentru

**“Construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter  
3S+P+24E+Terasa circulabila – Corp C”**,

*„Constanta, Lot 1/4/1/1/1, Lot 2, Identificat cu numar cadastral 248222, intabulat in cartea funciara nr.  
248222, S= 7,592 mp*

### **I. DENUMIREA PROIECTULUI :**

**“Construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter 3S+P+24E+Terasa circulabila – Corp C”**,

*„Constanta, Lot 1/4/1/1/1, Lot 2, Identificat cu numar cadastral 248222, intabulat in cartea funciara nr. 248222,  
S= 7,592 mp”*

### **II. TITULAR**

- Numele

**BOGARIS RESIDENTIAL ROM CUATRO S.R.L.**

- Adresa poștală

**B-dul Lascar Catargiu, Nr. 15A, Etaj 4, Ap. 10, Camera 5, Sector 1, Bucuresti.**

- Numărul de telefon:

**0724343969**

- Numele persoanelor de contact:

**FARAH CHENAN GELAL**, identificat cu C.I. seria KT nr. 887429 / 06.09.2010, SPCLEP

Constanta, CNP 1770526131261. tel: 0724343969/ email: acteutile@gmail.com

### **III. DESCRIEREA PROIECTULUI :**

#### **III.1. DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI**

##### **III.1.1. DENUMIREA PROIECTULUI**

**“Construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter 3S+P+24E+Terasa circulabila – Corp C”**,

*„Constanta, Lot 1/4/1/1/1, Lot 2, Identificat cu numar cadastral 248222, intabulat in cartea funciara nr.  
248222, S= 7,592 mp”*

##### **III.1.2. AMPLASAMENTUL PROIECTULUI**

Jud. Constanta, Oras Constanta, Lot 1/4/1/1/1, Lot 2, Identificat cu numar cadastral 248222, intabulat in cartea funciara nr. 248222, S= 7,592 mp

##### **III.1.3. DATE DE IDENTIFICARE A TITULARULUI**

BOGARIS RESIDENTIAL ROM CUATRO S.R.L., cu sediul social in B-dul Lascar Catargiu, Nr. 15A, Etaj 4, Ap. 10, Camera 5, Sector 1, Bucuresti.

##### **III.1.4. INCADRAREA IN PLANURILE DE URBANISM**

Terenul se afla in intravilanul orasului Constanta– judetul Constanta Lot 1/4/1/1/1, Lot 2, Identificat cu numar cadastral 248222, intabulat in cartea funciara nr. 248222

Conform certificatului de urbanism, Nr 1640 din 12.06.2017, eliberat de primaria orasului Constanta, amplasamentul se afla in zona functionala destinata „Complex imobile cu regim mare de inaltime – locuinte colective, comert, birouri si hotel” – str. Chilieii – UTR 8 – Locuinte colective cu regim mare de inaltime – H.C.L.M. 116/ 25.02.2009

Suprafata proprietatii (cf masuratori) este de 7,592 mp

In conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are următoarele limite de proprietate si vecinatati:

- **la nord** – proprietatea privată a S.C. BOGARIS RESIDENTIAL ROM CUATRO S.R.L. nr cadastral 246500;
- **la sud** – proprietatea privată a S.C. BOGARIS RESIDENTIAL ROM CUATRO S.R.L. nr cadastral 246500;

- **la est** – proprietatea privată a S.C. BOGARIS RESIDENTIAL ROM CUATRO S.R.L. nr cadastral 246374;
- **la vest** – proprietatea privată a S.C. BOGARIS RESIDENTIAL ROM CUATRO S.R.L. nr cadastral 246500.

### III.1.5. INCADRAREA IN ALTE ACTIVITATI EXISTENTE

Nu este cazul.

### III.1.6. BILANTUL TERITORIAL

#### BILANT GENERAL PE INTREG LOTUL :

- Functiunea: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter
- Suprafata terenului: 7.592,00 mp
- Dimensiunile maxime ale terenului: 100.30 m x 70.51 m
- Suprafata construita: Sc= 2,686.41mp **POT=35.38%**
- Suprafata desfasurata: Sd= 53,142.69mp **CUT= 6.99**
- **Suprafata verde/ libera: Spatii verzi propuse=2,328.11mp (30.66%)**
- Suprafat circulatii/ pavata: S=2,577.48mp (33.96%)
- Regimul de inaltime: **3S+P+24E+Terasa circulabila**
- H max atic: 80.92m fata de cota ±0.00; 80.97m fata de CTA
- H max paratrasnet (montat doar pe corpul A): 85.80m fata de cota ±0.00; +87.05m fata de CTN
- Volum total Subsol (S1+S2+S3)= 101,731.54 mc
- Volum Corp A (P+24Et)= 42,561.40 mc
- Volum Corp B (P+24Et)= 41,744.30 mc
- **Volum Corp C (P+24Et)= 40,593.00 mc**
- Volum Corp D (P+24Et)= 40,593.00 mc
- **Volum total ansamblu (S1+S2+S3+P+24Et)= 267,223.24mc**

#### BILANT GENERAT DE CORPUL DE CLADIRE “C”

- Functiunea: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter
- Suprafata terenului: 7.592,00 mp
- Dimensiunile maxime ale terenului: 100.30 m x 70.51 m
- Suprafata construita: Sc= 525.00mp **POT=6.91%**
- Suprafata desfasurata: Sd= 13,125.00mp **CUT= 1.72**
- Regimul de inaltime: **3S+P+24E+Terasa circulabila**
- H max atic: 80.92m fata de cota ±0.00; 80.97m fata de CTA

## III.2. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI

### III.2.1. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Documentația a fost întocmită la solicitarea beneficiarului S.C. BOGARIS RESIDENTIAL ROM QUATRO S.R.L., cu sediul social in B-dul Lascar Catargiu, Nr. 15 A, Etaj 4, Ap 10, Camera 5, Sector 1, Bucuresti, Romania, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/ 211187/ 2006, numar de inregistrare in scopuri de TVA RO20016443, pentru: **„Construire imobil locuinte cu spatii comerciale la parter – 3S+P+24E+Terasa circulabila” – Corp C** Lot 1/ 4/ 1/ 1/ 1 , Lot 2, identificat cu numar cadastral 246222, intabulat in cartea funciara nr. 246222, S= 7592mp.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de locuire dorite. Cladirea va intra în categoria constructiilor permanente.

Constructia va face parte dintr-un ansamblu de cladiri ce vor fi denumite pe planul de situatie Corp A, Corp B, Corp C si Corp D. Ansamblul de cladiri va respecta reglementarile prevazute in P.U.Z. „Complex imobile cu regim mare de inaltime – locuinte colective, comert, birouri si hotel” – str. Chiliei – UTR 8 - Locuinte colective cu regim mare de inaltime – H.C.L.M. 116/ 25.02.2009:

- P.O.T. - 50% → S. c. = 3796 mp
- C.U.T. – 7 → S. d. = 53144mp
- Regim de inaltime – 3S+P+24E

- Retrageri fata de limitele de proprietate conform plan anexat la H.C.L.M. 116/25.02.2009
  - o N- 8.50m
  - o S- 12.00m
  - o E- 5.00m
  - o V- 6.00m

Ansamblul compus din cele 4 corpuri de cladire se va incadra in prevederile HCLM 116/ 25.02.2009 referitoare la coeficientii urbanistici dupa cum urmeaza:

- S.c. = 2,686.41 mp → P.O.T. = 35.38 %
- S.d. = 53,142.69 mp → C.U.T. = 6.99

Pentru corpul de cladire ce face obiectul prezentei documentatii **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER 3S+P+24E+Terasa circulabila – CORP C.** Lot 1/4/ 1/ 1/ 1, Lot 2, identificat cu numar cadastral 246222, intabulat in cartea funciara nr 246222, beneficiarul intentioneaza executarea urmatoarelor:

- Subsolurile cladirii, vor fi organizate ca spatii destinate parcarii, adapost local antiaerian si spatii tehnice, Accesul auto se va realiza pe latura de Vest a terenului, iar accesul in cladire se va face tot de pe latura de Vest prin intermediul unui lift auto care va avea statia de plecare de la nivelul solului si care va ajunge la nivelurile inferioare ale cladirii, la subsoluri. Accesul pietonal in cladire spre subsoluri se va putea realiza la nivelul solului de pe latura de Vest si de pe latura de Est si va comunica cu acestea prin 2 scari. Tot de la nivelul parterului va fi prevazut un lift care va comunica cu subsolurile cladirii.
- Parterul va fi retras cu:
  - fata de latura Est: 52.95 m
  - fata de latura Nord: 44.10 m
  - fata de latura Vest: 6.00 m
  - fata de latura Sud: 30.20 m
 Accesul pe teren se va realiza perimetral. La nivelul parterului se vor afla spatii de acces si de circulatie pe verticala in cladire, spatii comerciale si apartamente de locuit.
- Etajul curent 1-24:  
Aici se vor regasi: apartamente de locuit, circulatii verticale (holul scarii, scara, liftul);
- Terasa, va fi circulabila, finisata cu placaj ceramic de exterior cu suprafata nereflectorizanta. Aici se va regasi casa scarii si a liftului, de unde se va asigura si accesul pe terasa.

### III.2.2. CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

#### **BILANT GENERAL PE INTREG LOTUL :**

- Functiunea: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter
- Suprafata terenului: 7.592,00 mp
- Dimensiunile maxime ale terenului: 100.30 m x 70.51 m
- Suprafata construita: Sc= 2,686.41mp **POT=35.38%**
- Suprafata desfasurata: Sd= 53,142.69mp **CUT= 6.99**
- **Suprafata verde/ libera: Spatii verzi propuse=2,328.11mp (30.66%)**
- Suprafata circulatii/ pavata: S=2,577.48mp (33.96%)
- Regimul de inaltime: **3S+P+24E+Terasa circulabila**
- H max atic: 80.92m fata de cota ±0.00; 80.97m fata de CTA
- H max paratrasnet (montat doar pe corpul A): 85.80m fata de cota ±0.00; +87.05m fata de CTN
- Volum total Subsol (S1+S2+S3)= 101,731.54 mc
- Volum Corp A (P+24Et)= 42,561.40 mc
- Volum Corp B (P+24Et)= 41,744.30 mc
- **Volum Corp C (P+24Et)= 40,593.00 mc**
- Volum Corp D (P+24Et)= 40,593.00 mc
- **Volum total ansamblu (S1+S2+S3+P+24Et)= 267,223.24mc**

## **BILANT GENERAT DE CORPUL DE CLADIRE "C"**

- Functiunea: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter
- Suprafata terenului: 7.592,00 mp
- Dimensiunile maxime ale terenului: 100.30 m x 70.51 m
- Suprafata construita:  $Sc= 525.00mp$  **POT=6.91%**
- Suprafata desfasurata:  $Sd= 13,125.00mp$  **CUT= 1.72**
- Regimul de inaltime: **3S+P+24E+Terasa circulabila**
- H max atic: 80.92m fata de cota  $\pm 0.00$ ; 80.97m fata de CTA

Conform regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/1997 (anexa nr. 3) și metodologiei specifice aprobate prin ordin al MLPAT, construcția se încadrează în categoria de importanță **C – importanță normală**. Clasa a III a de importanta - normala. Conform tabel 2.1.9 din Normativ P118-99 constructia are gradul I de rezistenta la foc. Riscul de incendiu determinat conform destinatiei in baza P118-99 art. 2.1.3, pe incaperi este MIC.

### **III.2.3. DESCRIEREA FUNCTIONALA**

#### **II.01. – ACCESUL :**

**Accesul carosabil pe parcelă** va fi realizat din parcela de teren identificata cu numar cadastral 246500, care se afla in proprietatea S.C. BOGARIS RESIDENTIAL ROM QUATRO S.R.L., teren pe care urmeaza sa se construiasca strazi perimetrare de acces conform P.U.Z. „Complex imobile cu regim mare de inaltime – locuinte colective, comert, birouri si hotel” – str. Chiliei – UTR 8 – Locuinte colective cu regim mare de inaltime – H.C.L.M. 116/ 25.02.2009. Astfel, accesul auto se realizeaza de pe laturile de Nord, Vest, si Sud.

**Accesul carosabil la corpul de cladire „C”** se va putea realiza direct de pe latura de Sud.

**Accesul pietonal pe teren** se va putea realiza perimetral de pe toate cele 4 laturi.

**Accesul pietonal in corpul de cladire „C”** se va realiza dinspre laturile de Sud si Vest ale terenului, si din incinta proprietatii pe laturile de Est si Nord a cladirii.

#### **II.02. – DESCRIERE SUBSOL :**

Accesul auto si asigurarea locurilor de parcare se vor realiza astfel:

**II.02.01 - SUBSOLUL PENTRU INTREG ANSAMBLUL DE CLADIRI** - va adaposti **844 locuri de parcare**, si va avea 3 nivele subterane, iar accesul se va realiza de pe toate laturile amplasamentului dupa cum urmeaza :

- Pe latura Sudica pe o **rampa acces auto dublu sens** de 7.00 m(afidenta corp “C”), si un **lift auto** (afident corp “D”),
- Pe latura Nordica cu un **lift auto** (afident corp “B”)
- Pe latura Vestica cu un **lift auto** (afident corp “A”)

(Nota\*: *Subsolul aferent corpului de cladire “A”; ”B”; ”C”; ”D” comunica si functioneaza ca un tot unitar*)

Va fi angajat personal calificat pentru monitorizarea intregului subsol pentru parcare in sistemele automatizate de parcare si pentru asistarea la parcare a autovehiculelor a persoanelor cu handicap locomotor.

Pentru asigurarea conditiilor de securitate la incendiu se va monta pe fiecare nivel de subsol cate un **tambur deschis** ce va avea rolul de a “imparti” subsolul in doua zone (compartimente de incendiu).

Pentru separarea nivelurilor de subsol din punct de vedere al securitatii la incendiu, accesul catre caile de circulatie auto pe verticala va fi prevazut cu **perdea de drencere**. Astfel , perdelele de drencere vor fi montate la intrarea in lifturile auto , dar si in zona de acces spre rampa auto.

In zona de Sud – Vest al subsolului general se vor amenaja doua **bazine pentru rezerva de apa a complexului**, necesare pentru asigurarea conditiilor de securitate la incendiu. Aceste bazine vor avea cumulat un volum de **505.87 m<sup>3</sup>**.

Se vor monta sisteme de parcare automatizate si vor fi distribuite dupa cum urmeaza :

**SUBSOL -1** – se vor instala

- **17 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (*pe doua nivele*) care asigura gararea a 4 locuri de parcare (*total 68 lp*),
- **1 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (*pe doua nivele*) care asigura gararea a 6 locuri de parcare (*total 6 lp*),

- iar separat se vor amenaja inca 83 locuri de parcare in cadrul subsolului.

Numarul total de locuri de parcare amenajate la nivelul **subsolului -1** este de **157 lp.**

**Rampa de acces in subsol va avea o latime de 7.00, iar circulatiile auto prin nivelul de Subsol -1 vor fi de minim 5.50 m.**

**SUBSOL -2** – se vor instala :

- **7 sisteme** de parcare de tip “puzzle parking” MUTRADE BDP -2, +4 (pe sase nivele) care asigura gararea a 81 locuri de parcare (*total 369 lp*)

- **23 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (pe doua nivele) care asigura gararea a 4 locuri de parcare (*total 92 lp*)

- **1 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (pe doua nivele) care asigura gararea a 6 locuri de parcare (*total 6 lp*),

- iar separat se vor amenaja inca 42 locuri de parcare in cadrul subsolului.

Numarul total de locuri de parcare amenajate la nivelul **subsolului -2** este de **509 lp.**

**Rampa de acces in subsol va avea o latime de 7.00, iar circulatiile auto prin nivelul de Subsol -2 vor fi de minim 5.50 m.**

**SUBSOL -3** – se vor instala :

- **28 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (pe doua nivele) care asigura gararea a 4 locuri de parcare (*total 112 lp*)

- **2 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (pe doua nivele) care asigura gararea a 6 locuri de parcare (*total 12 lp*),

- iar separat se vor amenaja inca 54 locuri de parcare in cadrul subsolului.

Numarul total de locuri de parcare amenajate la nivelul **subsolului -3** este de **178 lp.**

**Rampa de acces in subsol va avea o latime de 7.00, iar circulatiile auto prin nivelul de Subsol -3 vor fi de minim 5.50 m.**

#### **II.02.01.01 – DIMENSIUNI LOC PARCARE :**

Dimensiunea in plan a spatiului de garare pe o platforma dubla de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 va fi de minim 5.30x2.50, iar golul prevazut intre peretii din interiorul garajului va fi de cel mai putin de 5.65x5.17m, permitind astfel un spatiu confortabil de deschidere a usilor autovehiculelor.

Spatiul interior unde se vor parca masini fara sistem automatizat va avea dimensiunea de minim 5.25x2.50m.

-La nivelul solului vor mai fi prevazute 12 locuri de parcare cu dimensiuni minime de 5.00x2.50m.

#### **II.02.01.02. – CAI DE CIRCULATII :**

**Rampa de acces in subteran va avea o latime minima de 7.00m.**

**Caile de circulatie in subteran vor avea o latime de 5.50m – 7.00m. Inaltimea libera a cailor de circulatie va fi variabila , dar nu mai mica de 2.15m. Usile de acces in lifturile auto si in garaj nu vor avea o inaltime mai mica de 2.15m.**

**II.02.02 - SUBSOLUL AFERENT CORPULUI DE CLADIRE “C”** - va adaposti **208 locuri de parcare**, distribuite pe 3 cele nivele subterane, iar accesul se va realiza din latura Sudica a amplasamentului, pe **rampa auto cu dublu sens** cu care comunica prin caile de circulatie prevazute in subsolul corpului de cladire “C”.

(Nota\*: Subsolul aferent corpului de cladire “C” comunica si functioneaza ca un tot unitar impreuna cu corpurile “A”; “B”; “D”)

Se vor monta sisteme de parcare automatizate si vor fi distribuite dupa cum urmeaza :

**SUBSOL -1 (cota -4.15)** – se vor instala :

- Se vor amenaja inca 34 locuri de parcare in cadrul subsolului.

Numarul total de locuri de parcare amenajate la nivelul **subsolului -1, aferente corpului de cladire “C”**, este de **34 lp.**

**SUBSOL -2 (cota -8.85)** – se vor instala :

- **1 sisteme** de parcare de tip “puzzle parking” MUTRADE BDP -2, +4 (pe sase nivele) care asigura gararea a 63 locuri de parcare (*total 63 lp*)

- **1 sisteme** de parcare de tip “puzzle parking” MUTRADE BDP -2, +4 (pe sase nivele) care asigura gararea a 39 locuri de parcare (*total 39 lp*)

- **3 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (pe doua nivele) care asigura gararea a 4 locuri de parcare (total 12 lp),

- iar separat se vor amenaja inca 15 locuri de parcare in cadrul subsolului.

Numarul total de locuri de parcare amenajate la nivelul **subsolului -2, aferente corpului de cladire "C"**, este de **129 lp.**

**SUBSOL -3 (cota -13.55)** – se vor instala :

- **7 sisteme** de parcare de tip KLEEMANN KPS HADI 4500 (pe doua nivele) care asigura gararea a 4 locuri de parcare (total 28 lp)

- iar separat se vor amenaja inca 17 locuri de parcare in cadrul subsolului.

Numarul total de locuri de parcare amenajate la nivelul **subsolului -3, aferente corpului de cladire "C"**, este de **45 lp.**

Pentru accesul autoturismelor nu este necesar sa se realizeze rampe, iar pentru racordarea cailor de circulatie carosabile pe o distanța de minimum 4,00 m de la marginea căilor de circulație exterioare carosabile, panta rampelor de acces in parcajele subterane, descoperite sau acoperite, va fi de maximum 15%.

Nu este admisa parcare autoturismelor alimentate și cu gaze petroliere lichefiate (GPL) in parcaj - aspect ce va fi semnalizat optic.

### **II.03. – ASIGURARE LOCURI DE PARCARE :**

#### **NUMARUL TOTAL DE LOCURI DE PARCARE ASIGURAT PENTRU TOT COMPLEXUL VA FI DE 856 LP**

**In conformitate cu HCL 113/2017:**

1 loc parcare / 35 mp S utila comerciala

1 loc parcare / 1 apartament cu S utila < 100mp

#### **- CALCUL NUMAR NECESAR DE LOCURI DE PARCARE PE INTREG ANSAMBLUL DE CLADIRI:**

-**Parter** – Spatiu comercial S. utila = 1,016.21 mp = 1 lp / 35 mp S. utila com. = 29 lp

-**Etajele 1 - 24** – 8 garsoniere + 12 apart. cu 2 camere + 8 apart. cu 3 camere = 28 lp (pe nivel) = 672 lp (pe 24 nivele)

<b>BILANT GENERAL LOCURI DE PARCARE : NECESARE / ASIGURATE</b>					
	UNITATI LOCATIVE	NR. LOC PARCARE	SPATII COMERCIALE	NR. LOC PARCARE	TOTAL
CORP "A"	168	(168+20%)= 202 lp	386.39 mp	(11+20%)= 13 lp	215 lp
CORP "B"	168	(168+20%)= 202 lp	292.06 mp	(8+20%)= 10 lp	212 lp
CORP "C"	168	(168+20%)= 202 lp	168.88 mp	(5+20%)= 6 lp	208 lp
CORP "D"	168	(168+20%)= 202 lp	168.88 mp	(5+20%)= 6 lp	208 lp
<b>TOTAL</b>	<b>672</b>	<b>(672+20%)= 808 lp</b>	<b>1,016.21 mp</b>	<b>(29+20%)=35 lp</b>	<b>843 lp</b>
<b>TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE</b>				<b>808 lp + 35 lp = 843 lp</b>	
-LOCURI DE PARCARE ASIGURATE SUBSOL					844 lp
-LOCURI DE PARCARE ASIGURATE EXTERIOR					12 lp
<b>TOTAL LOCURI DE PARCARE ASIGURATE</b>					<b>856 lp</b>

### **II.04. – FUNCTIUNI:**

#### **II.04.01 – FUNCTIUNI PENTRU TOT ANSAMBLUL DE CLADIRI :**

##### **SUBSOL -1,-2,-3 – SC = 7,452.86 mp (pe nivel):**

- Sunt amenajate 844 locuri de parcare, spatii tehnice, accese auto si accese pietonale, boxe de depozitare, adaposturi de aparare civila.

**Circulatiile auto in subteran vor fi de minim 5.50 m , rampa de acces va avea o latime de minim 7.00 m , iar inaltimea libera in subteran va fi variata dar nu va fi mai mica de 2.15 m.**

### **PARTER – SC = 2,686.41mp**

- Sunt amenajati 1,016.21 mp pentru spatii comerciale, accese auto si accese pietonale, depozite aferente spatiilor comerciale, circulatiile spre etajele superioare destinate locuintelor (doua case de scara, holuri, lifturi), spatii administrative, circulatiile spre subsolurile cladirii (doua case de scara, un lift pentru persoane, liftul auto).

### **ETAJ 1 – 24 – SC = 2,100.00 mp (pe nivel):**

- Sunt amenajate - **8 Garsoniere – 12 Ap. cu 2 camere – 8 Ap. cu 3 camere**

La exteriorul intregului complex se vor amenaja circulatii auto ( $S = 918.28mp$ ) si circulatii pietonale ( $S = 1,659.20mp$ ) finisate cu pavaj de exterior rezistent la trafic. Suprafata destinata circulatiilor va insuma  $S = 2,577.48 mp$  reprezentand 33.96 % din suprafata terenului.

Spatiile verzi propuse vor avea  $S = 2,328.11 mp$ , reprezentand 30.66 % din suprafata terenului. Spatiile verzi vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate peisagistic cu vegetatie de talie joasa specifica zonei.

## **II.04.02 - FUNCTIUNI PE CORPUL DE CLADIRE "C" :**

### **PARTER – SC = 525.00 mp**

- aici se regasesc : hol acces in cladire, casa scarii principale, casa scarii secundare (care fac legatura cu etajele superioare), putul lifturilor (doua puturi care fac legatura cu etajele superioare si unul care face legatura cu subsolurile), hol + casa scarii acces in subsol, put lift auto, spatii comerciale ( $168.88 mp$ ), depozite aferente spatiilor comerciale, spatii administrative.

### **SUBSOL -1 – SC = 2,550.17 mp (cota -4.15)**

- aici se regasesc : hol + casa scarii, spatiu tehnic, put lift auto, hol + put lift persoane, hol + boxe, spatii amenajate pentru 34 lp

### **SUBSOL -2 – SC = 2,550.17 mp (cota -8.85)**

- aici se regasesc : hol + casa scarii, spatiu tehnic, put lift auto, hol + put lift persoane, spatii amenajate pentru 129 lp

### **SUBSOL -3 – SC = 2,550.17 mp (cota -13.55)**

- aici se regasesc : hol + casa scarii, spatiu tehnic, put lift auto, hol + put lift persoane, hol + boxe, spatii amenajate pentru 45 lp , adapost local antiaerian ( $S = 292.17 mp$ )

### **ETAJ 1 – S. Construita - 525.00 mp** + S.C. balcoane – 151.66 mp =

#### **S TOTAL CONSTRUIT – 676,66mp**

- aici se regasesc : casa scarii principale, casa scarii secundare, putul lifturilor, holul comun pe etaj, Apartament 3 camere (*ap. 1 S.u.=69.33mp*), Apartament 3 camere (*ap. 2 S.u.=62.00mp*), Apartament 2 camere (*ap. 3 S.u.=49.95mp*), Garsoniera (*ap. 7 S.u.=28.60mp*), Garsoniera (*ap. 4 S.u.=32.95mp*), Apartament 2 camere (*ap. 5 S.u.=56.21mp*), Apartament 2 camere (*ap. 6 S.u.=56.04mp*)

### **ETAJ 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 –**

#### **S. Construita - 525.00 mp** + S.C. balcoane – 92.25 mp =

#### **S TOTAL CONSTRUITA – 617.25m**

- aici se regasesc : casa scarii principale, casa scarii secundare, putul lifturilor, holul comun pe etaj, Apartament 3 camere (*ap. 1 S.u.=69.33mp*), Apartament 3 camere (*ap. 2 S.u.=62.00mp*), Apartament 2 camere (*ap. 3 S.u.=49.95mp*), Garsoniera (*ap. 7 S.u.=28.60mp*), Garsoniera (*ap. 4 S.u.=32.95mp*), Apartament 2 camere (*ap. 5 S.u.=56.21mp*), Apartament 2 camere (*ap. 6 S.u.=56.04mp*)

### **ETAJ 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 –**

#### **S. Construita - 525.00 mp** + S.C. balcoane - 99,69 mp

#### **S TOTAL CONSTRUITA – 624.69mp**

- aici se regasesc : casa scarii principale, casa scarii secundare, putul lifturilor, holul comun pe etaj, Apartament 3 camere (ap. 1 S.u.=69.33mp), Apartament 3 camere (ap. 2 S.u.=62.00mp), Apartament 2 camere (ap. 3 S.u.=49.95mp), Garsoniera (ap. 7 S.u.=28.60mp), Garsoniera (ap. 4 S.u.=32.95mp), Apartament 2 camere (ap. 5 S.u.=56.21mp), Apartament 2 camere (ap. 6 S.u.=56.04mp)

**TERASA CIRCULABILA** (spatiu tehnic) – SC = 64.74 mp

- aici se regasesc : casa scarii principale, casa scarii secundare, putul lifturilor, hol, terasa circulabila

**Numarul total de apartamente propuse in corpul de cladire “C” este de 168. La parterul corpului de cladire “C” spatiile comerciale insumeaza o suprafata de 168.88 mp.**

**Pentru corpul de cladire “C” au fost prevazute un numar de 208 de locuri de parcare.**

<b>BILANT LOCURI DE PARCARE : NECESARE / ASIGURATE CORP C</b>					
	UNITATI LOCATIVE	NR. LOC PARCARE	SPATII COMERCIALE	NR. LOC PARCARE	TOTAL
CORP “C”	168	(168+20%)= 202 lp	168.88 mp	(5+20%)= 6 lp	208 lp

### **III.2.5. SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ**

#### **III.2.5.01. Sistemul constructiv**

Cladirea are o inaltime la atic de 80.92 m (80.97 m fata de CTA). Forma in plan este dreptunghiulara. Structura de rezistenta va fi din pile si grinzi realizate din beton armat, iar fundatia se va realiza din beton armat in radier general.

#### **III.2.5.02. Inchideri exterioare si compartimentari interioare**

Pereti exteriori vor fi realizati din zidarie neportanta cu o grosime de 25 cm, acestia vor fi placati spre exterior cu termosistem din polistiren si vata minerala de minim 10cm peste care se va aplica o tencuiala structurata si vopsea de exterior. Spre interior, zidaria exterioara va avea un strat de tencuiala, un strat de glet si vopsea lavabila de interior.

Compartimentarile interioare vor fi pereti usori realizati din gips carton sau zidarie de BCA / Caramida.. Tamplaria exterioara va fi cu geam de tip termopan.

#### **III.2.5.03. Finisajele interioare**

Pentru finisare peretii interiori vor fi gletuiti iar apoi se va aplica vopsea lavabila de interior. Baile si bucatariile vor avea peretii si pardoselile placate cu placi ceramice de interior. Camerele de zi si dormitoarele vor avea pardoselile placate cu parchet. Holurile apartamentelor vor avea pardoseala placata cu placaj ceramic. Tavanele se vor gletui si se va aplica vopsea lavabila de interior. Tamplaria interioara va fi din lemn stratificat.

Pardoselile holurilor caselor de scara vor fi placate cu placi ceramice antiderapante.

Pardoselile parcarilor subterane vor avea finisaj de sapa autonivelanta.

#### **III.2.5.04. Finisajele exterioare**

Finisajele exterioare vor fi tencuiala structurata tip Baumit, acoperita cu vopsitorie lavabila de exterior intr-o nuanta de alb , nuanta gri inchis si gri deschis. Tamplaria exterioara va avea geam de tip termopan de culoare gri inchis. Soclul va fi finisat cu tencuiala decorativa de culoare gri inchis. Balustradele vor fi realizate din sticla securizata semitransparenta cu tenta de culoare verde. **Sticla care se va monta pe fatada cladirii (tamplarie, balustrade) se va monta vertical, fara a permite reflectarea luminii solare in sus.**

#### **III.2.5.05. Acoperisul si invelitoarea**

Acoperisul va fi tip terasa. Acesta va fi format din bariera de vapori, polistiren de 10cm, sapa de panta armata aprox 5cm prevazuta cu rost de dilatare la fiecare 16mp, hidroizolatie 2 straturi, sapa de egalizare, adeziv si gresie de exterior.

**Gresia de exterior va fi rezistenta la trafic si nu va fi lucioasa sau reflectorizanta. Toate materialele cu care se va finisa terasa circulabila vor fi mate sau vor fi montate in asa fel in cat sa nu reflecte lumina solara in plan vertical (in cazul balustradelor de sticla, ferestrelor).**



### **III.3 MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR**

#### **III.3.1. ALIMENTAREA CU APA**

Se va realiza din reseaua publica locala ce deserveste zona;

#### **III.3.2. EVACUAREA APELOR UZATE**

Se va realiza prin racordarea la reseaua de canalizare a orasului.

#### **III.3.3 ASIGURAREA APEI TEHNOLOGICE**

Nu este cazul.

#### **III.3.4. ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC**

Se va realiza cu centrale termice murale ce vor fi montate individual pe fiecare unitate locativa/ spatiu comercial, care vor fi alimentate cu gaze naturale sau electric.

#### **III.3.5 DESEURI**

Deseurile rezultate sunt sortate si depozitate in europubele. Evacuarea lor se va asigura prin contract cu o firma specializata de salubritate.

### **IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu**

#### **1. Protecția calității apelor:**

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute.

Nu este cazul. Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.

#### **2. Protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Nu este cazul.

#### **3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- sursele de zgomot și de vibrații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Nu este cazul. Funcțiunea propusa nu este generatoare de zgomot si vibratii.

#### **4. Protecția împotriva radiațiilor:**

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Nu este cazul. Funcțiunea propusa nu este generatoare de radiatii.

#### **5. Protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatice;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Nu este cazul. La realizarea proiectului si pe durata utilizarii constructiei nu se vor folosi substante care sa polueze solul, subsolul si apele freatice.

#### **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Nu este cazul.

#### **7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

Intre functiunea propusa si cele invecinate nu exista relatii de incompatibilitate functionala.

Functiunea propusa nu este de natura sa pericliteze in vreun fel asezari umane si obiective protejate si/sau de interes public.

#### **8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:**

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate;
- modul de gospodărire a deșeurilor.

Pe durata executării proiectului deșeurile rezultate vor fi sortate și depozitate în container iar evacuarea lor se va asigura prin contract cu o firmă specializată de salubritate.

Pe durata funcționării clădirii deșeurile menajere rezultate vor fi sortate și depozitate în europubele. Evacuarea lor se va asigura prin contract cu o firmă specializată de salubritate.

#### **9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu este cazul.

#### **V. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu;

Nu este cazul.

#### **VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.)**

Nu este cazul.

#### **VII. Lucrări necesare organizării de șantier**

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
- localizarea organizării de șantier;
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;
- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;
- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

La intrarea în șantier se va realiza o construcție din lemn 3x3 m care nu are impact asupra mediului. În jurul șantierului se va monta un gard de protecție din lemn. Se va amplasa o pubela ecologică pentru colectarea deșeurilor care vor fi evacuate de către o firmă specializată de salubritate. Organizarea șantierului se va realiza în incinta proprietății. La fața locului se va amplasa o toaleta ecologică pentru care se va contracta o firmă specializată.

Lucrările de organizare de șantier nu au impact asupra mediului.

#### **VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile**

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

Suprafața verde/ liberă, spații verzi propuse=2,328.11 mp (30.66%) va avea strat de pământ vegetal și se va planta cu vegetație specifică zonei.

#### **IX. Anexe - piese desenate**

Plan de încadrare în zonă

Plan de situație

#### **X. Pentru proiectele pentru care în etapa de evaluare inițială autoritatea competentă pentru protecția mediului a decis necesitatea demarării procedurii de evaluare adecvată, memoriul va fi completat cu:**

- a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (STEREO 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970 sau de un tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X,Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
- b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;
- c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;
- d) se va preciza dacă proiectului propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;
- e) va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;
- f) alte informații prevăzute în ghidul metodologic privind evaluarea adecvată.

Nu este cazul.

Intocmit  
Arh. Aurora Elena Jelea