

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 IMOBIL S+P+3E CU SPATII DE PARCARE SI SPATII ANEXE LOCUINTELOR LA DEMISOL, LOCUINTE COLECTIVE LA PARTER SI ETAJELE 1-34, IMPREJMUIRE LOT SI ORGANIZARE SANTIER

-II-Titular

-numele companiei-

-SC CITY IMOB PROIECT-Aleea Hortensiei Nr.13 bloc G6 ap.36 Constanta ,persoana contact Garba Mihai,tel.0722/545429

-SC LAELIA DREAM RESIDENCE SRL-Bd.Mamaia nr.542 careu C1 lot 2 Vila turistica B, persoana contact Serpedin Turchian,tel-0757/027746

-III-Descrierea proiectului

-rezumat proiect

-3.1-Pe amplasamentul mentionat se propune edificarea unei constructii cu regimul de inaltime de demisol,parter si trei etaje cu functiunea de locuite colective,cu spatii anexa locuintelor si parcare la demisol si apartamente la parter si etajele 1-3.

.Constructia propusa se va amplasa pe teren in regimul obligatoriu rezultat din Regulamentul de Urbanism astfel:

-fata de aliniament,retrasa cu 5,0m*

*Pentru realizarea profilului stradal ptopus prin PUZ pentru strada Safirului este necesara retragerea aliniamentului cu 2,5m fata de limita de proprietate actuala si,implicit,exproprierea unei suprafete de teren de 25,0 x 2,5=62,5 mp

-fata de limitele laterale de proprietate:

-a-retrasa cu 3,0m fata de limitele laterale de proprietate,asa cum este stipulat in in Tabel 1b din Regulament PUZ,pentru situatia in care pe fatadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor de locuit (camera de zi sau dormitoare)

-b-retrasa cu jumătate din inaltimea la cornisa (8,5m) pentru situatia in care pe fatada laterala sunt ferestre ale camerelor de locuit



-fata de limita de proprietate posterioara, retrasa la 5,0m

3.2-Functiunea dominanta a cladirii este aceea locuinte colective (apartamente) care se vor realiza la parter si la etajele cladirii.La demisolul partial* se vor realiza spatii anexa locuintelor (boxe, care vor fi folosite ca spatii pentru uscarea rufelor si ca spatii de depozitare pentru biciclete/carucioare).In zona de demiosl liber (neinchis cu pereti perimetrali) se vor realiza parcajele necesare cladirii

*Terenul are conditii topografice specifice, in sensul ca, de-a lungul strazii Safirului, in planul alinierii rezultat din PUZ, este o diferenta de nivel de 1,4m intre coltul din nord/vest si coltul din sud/est. In aceste conditii, spatiul situat in lungul tronsonului se inchide perimetral (pe o singura travee), rezultand un demisol cu aria construita de 230,95 mp masurata pe conturul exterior al anvelopei. Prin lucrari de sistematizare verticala, terenul de sub cota zero se va amenaja ca spatiu pentru parcare, acoperit partial de planseul parterului si liber (deschis) pe trei laturi.

-justificarea necesitatii proiectului

- Terenul cu suprafata de 1250 mp (numar cadastral 205904) este detinut in cota indiviza de catre SC CITY IMOB PROIECT SRL si SC LAELIA DREAM RESIDENCE conform actului de alipire nr.1069/25.04.2018.

- Reglementarile urbanistice aplicabile amplasamentului sunt cele rezultate din Plan Urbanistic Zonal ZONA CAMPUS UNIVERSITAR CONSTANTA aprobat cu HCL Constanta nr.109/27.04.2017 si 166/31.05.2017. Amplasamentul face parte din zona de reglementare III-LOTIZARE VIE (P+3E, POT max=50%, CUT max=2,5)

-elemente specific caracteristice proiectului propus

-profilul-locuinte colective (apartamente)

-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 Safirului

-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**.

* Necesarul de locuri de parcare in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local Constanta nr.113/27.04.2017 este:

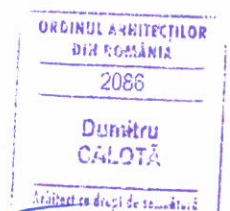
-1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu aria utila mai mica de 100 mp.

-22 ap.cu $Au \leq 100$ mp x 1=22 locuri parcare

-1 ap.cu $Au \geq 100$ mp x 2=2 locuri parcare

-supliment 20% pentru vizitatori

-24 locuri x 20%=4,8 (rotund 5 locuri)



Dunăstru

-Necesar parcaje locuinte-29 locuri parcare
-Locuri asigurate prin proiect-31,din care 14 acoperite de planseul cotei zero (respectiv 45,16%)

** Suprafata necesara de spatii verzi conform Hotararii Consilului Judetan Constanta nr.152/22.05.2013 este de minim 30% din suprafata terenului (respectiv 1250 mp.x30% =375 mp) care se vor asigura astfel:

-142,2 mp.la nivelul solului
-236,34 mp terasa verde partiala peste etajul 3
-Suprafata totala spatii verzi-378,54 mp

-calea principala de acces este strada Safirului din care se face atat accesul auto la parcare din interiorul proprietatii 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 panouri solare, energia electrica si gazul natural.
-programul de executie se va definitiva la data la care se vor accesa fondurile pentru finantare.Durata de realizare a investitiei este de 24 luni iar durata de exploatare normata este de 100 ani.

-relatia cu alte proiecte existente sau planificate
- Reglementarile urbanistice aplicabile amplasamentului sunt cele rezultate din Plan Urbanistic Zonal ZONA CAMPUS UNIVERSITAR CONSTANTA aprobat cu HCL Constanta nr.109/27.04.2017 si 166/31.05.2017.Amplasamentul face parte din zona de reglementare III-LOTIZARE VIE (P+3E,POT max=50%,CUT max=2,5)

-Localizarea proiectului

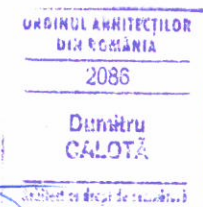
-Amplasamentul constructiei propuse prin prezenta documentatie este situat in zona Campus/Constanta,strada Safirului nr.6 si este un teren cu suprafata de 1250 mp cu deschiderea de 25m la strada si o adancime de 50m.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord/vest-teren proprietate privata (nr.cadastral IE 243952),liber (neconstruit)
-la sud/est-teren proprietate privata (nr.cadastral IE 235605),liber (neconstruit)
-la nord/est-doua terenuri proprietate privata :

*nr.cadastral IE 236947 pe care exista o constructie de locuit P+1E gradul III de rezistenta la foc,situata la 26m fata de limita de proprietate

*nr.cadastral IE 240003 pe care exista o constructie de locuit P+2E,gradul III de rezistenta la foc,situata la 3m fata de limita de proprietate



-la sud/vest-strada Safirului

-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

Intrucat nu exista posibilitatea canalizarii gravitationale a apelor uzate menajere provenite de la bucatarii si grupurile sanitare,acestea se vor evacua in reseaua de canalizare menajera existenta cu traseul parallel cu Bd.Aurel Vlaicu printr-o statie de pompare proprie.

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

Instalatiile/retelele de preluare a apelor uzate menajere se vor executa conform normelor tehnice in vigoare pentru a elimina riscul scurgerilor/infiltratiilor accidentale.

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 in camera pubele gunoi amplasata la demisolul cladirii, 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 special 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

Organizarea lucrarilor de santier se va face pe platforma din zona de nord/vest a amplasamentului.Aici se vor amplasa baraca de organizare de santier si grupul sanitar ecologic precum si platforma pentru depozitarea tranzitorie a materialelor de constructie care vor fi folosite pe santier.

Lucrarile de organizare santier nu vor avea impact asupra mediului.

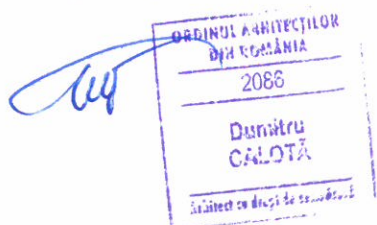
Lucrarile de executie se vor desfasura strict in limitele amplasamentului, fara a fi necesara inchirierea sau ocuparea unor alte suprafete de teren.

-VIII-Lucrari de refacere a amplasamentului

La terminarea lucrarilor de construire se vor executa lucrarile de amenajari exterioare din incinta:platforma de parcare,spatii verzi,alei/rampe pietonale.

Dezafectarea/demolarea cladirii 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



✓