

MEMORIU DE PREZENTARE

(Conform Anexei nr. 5 din Ord. 135/2010)

I. Denumirea proiectului: **Modificare proiect in curs de executie autorizat cu AC 90/14.02.2018 „Imobil locuinte colective P+4E, imprejmuire teren si racord la utilitati” prin supraetajare cu un nivel in limita a 20% din suprafata desfasurata conform legii 50/1991 de la P+4E la P+5E;**

II. Titular: **AVOSTAR INVEST SRL;**

adresa poștală: **str.M7, nr.17, oras Navodari, Mamaia Sat, Jud. Constanta ;**

numele persoanelor de contact: **Enache Enache;**

numărul de telefon: **0720 300 800;**

responsabil pentru protecția mediului: **Enache Enache;**

III. Descrierea proiectului:

Rezumat al proiectului:

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcare, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat al unui imobil de locuinte colective;

- **Funcțiunea: Constructie imobil locuinte colective P+5E;**
- **Suprafata teren: 752,00 mp;**
- Cladirea are in plan forma dreptunghiulara, fiind compusa dintr-un singur corp;
- **H CORNISA = 19,40 m** (de la cota terenului amenajat);
- **H MAX. = 19,40 m** (de la cota terenului amenajat);
- **H ULTIMULUI PLANSEU UTILIZABIL = 14,90 m** (de la cota terenului amenajat);
- **Suprafata construita - Sc = 263,20 mp;**
- **Suprafata desfășurată - Sd = 1579,20 mp;**
- **POT propus = 35.00%** (POT MAXIM: 35.00%);
- **CUT propus = 2.1** (CUT MAXI: 1.75);
- **Suprafata spatii verzi: 224,60 mp** (29,86% din aria terenului); Conform HCL 179/28.04.2017 se va planta cate 1 copac pentru fiecare apartament/garsoniera.
- **Suprafata platforme betonate: 264,20 mp** (35,14%);
- Constructia proiectata se incadreaza la **CATEGORIA “C” DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766/1997) si la **CLASA “III” DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100/1-2006).

- **Gradul „II” de rezistență la foc**

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea unei cladiri in regim de inaltime de P+5E cu terasa circulabila, situata in partea nordinca a terenului. Cladirea va gazdui 22 apartamente de locuit si 2 spatii de intalnire;

Sistemul constructiv este alcatuit din cadre de beton armat pentru suprastructura si fundatii de tip radier general de beton armat.

Inchiderile interioare dintre apartamente sunt din BCA de 25 cm grosime, iar peretii interiori de compartimentare sunt din BCA, grosime de 10 cm.

Inchiderile exterioare sunt din BCA de 25cm grosime si termosistem 10 cm.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 2.35 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii fiecarui nivel si pana la cota inferioara a grinzilor),
- De 2,75 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii fiecarui nivel si pana la cota inferioara a tavanului)

Circulatia verticala este realizata cu ajutorul scarilor pentru toate nivelurile. Cladirea va avea un lift cu statie la fiecare nivel al cladirii.

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada M7;

Utilitatile sunt asigurate din retelele publice existente in zona: alimentare cu apa, canalizarea apelor menajere, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, evacuare deseuri menajere.

Evacuarea apelor menajere se va face cu o conducta DN 160mm PVC-KG catre o fosa septica menajera vidanjabila, pozitionata pe latura de sud a terenului la o distanta mai mare de 10m fata de locuinte.

Imprejmuirea terenului se va realiza pe toate cele 4 laturi, modalitatea ei va varia in functie de vecinatati;

Locurile de parcare sunt amenajate la nivelul parterului, in interiorul curtii. La nivelul terenului sunt amenajate 13 locuri de parcare independente cu acces din strada M7 (Conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, marcate pe planul de situatie in numar minim de 60% din totalul de unitati locative (conform HCL 157/28.04.2017).

Justificarea necesității proiectului: Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata (**Certificat de Urbanism nr.1198/02.10.2018**) si presupune construirea unui imobil de locuinte colective. Construirea acestui imobil este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu caracter locativ, conform planurilor urbanistice aprobate pe zona de Primaria Navodari.

planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.)

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

profilul și capacitățile de producție;

descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz): **Nu este cazul;**

descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea: **Nu este cazul;**

materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

Incalzirea se va face prin centrale termice individuale (de apartament) cu functionare pe gaz metan racordata la conducta urbana cea mai apropiata, pozitionata intr-un spatiu amenajat cu ventilatie naturala (parter) respectand toate datele in vigoare;

racordarea la rețelele utilitare existente în zonă: **Alimentarea cu apa potabila se va face prin racordare la instalatia de apa existenta;**

Evacuarea apelor menajere se va face cu o conducta DN 160mm PVC-KG catre o fosa septica menajera vidanjabila, pozitionata pe latura de sud a terenului la o distanta mai mare de 10m fata de locuinte.

Alimentarea cu energie electrica se va face din tabloul general montat in parter ce va fi racordat la un post de transformare instalat.

Imobilul va fi racordat la rețeaua de cablu (telefonie, internet, TV) existenta;

descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi;

căi noi de acces sau schimbări ale celor existente: **Nu este cazul;**

resursele naturale folosite în construcție și funcționare: **Nu este cazul;**

metode folosite în construcție: **Sunt folosite metode conventionale, structura fiind una obisnuita, cu fundatii din beton armat de tip radier general, suprastructura - cadre de beton armat de tip stalp si grinda;**

planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară: **In prima faza va fi construit imobilul de locuinte cu toate echipamentele si dotarile interioare urmand ca apoi sa se execute lucrarile pentru amenajarea incintei;**

relația cu alte proiecte existente sau planificate: **Nu este cazul;**

detalii privind alternativele care au fost luate în considerare: **Nu este cazul;**

alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor): **Nu este cazul;**

alte autorizații cerute pentru proiect: **Conform Certificat de Urbanism 1198 din 02/10/2018 au fost cerute următoarele avize:**

- **Aviz de la Sanatatea Populatiei;**
- **Acordul proiectantului initial sau expertiza tehnica;**
- **Studii de specialitate: Studiu geotehnic cu verficator pentru cerinta Af; Studiu de insorire cu verficator pentru cerinta D; Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative, de eficienta ridicata in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator;**

Localizarea proiectului:

Terenul este situat in zona de sud a localitatii, in afara zonelor protejate si in afara zonei de protectie a monumentelor.

- Descrierea terenului:

Imobilul situat in intravilan, **teren cu suprafata totala de 752 mp**, construit, avand o geometrie regulata ce poate fi aproximata cu un dreptunghi. Terenul are deschidere catre strada M7. Accesul la teren, pietonal si auto, se face din strada M7.

Vecinatati : spre **NORD** - trotuarul aferent strazii M7, pe o lungime de 17,34 m (lungime conventionala); spre **EST** - proprietate privata, str. M7, nr.15,pe o lungime de 22,37m (lungime conventionala), proprietate privata (4 diviziuni), teren neconstruit, pe o lungime de 19,92m; spre **SUD** - proprietate privata, pe o lungime de 3,87m (lungime conventionala), proprietate Oras Navodari, teren neconstruit, pe o lungime de 13,33m; spre **VEST** - proprietate privata, teren construit, str. M7, nr. 19, pe o lungime de 45,85m (lungime conventionala).

- Lucrarile de constructie ale obiectivului existent au fost realizate conform:

Autorizatie de construire nr. 90 din 14.02.2018

Si au fost receptionate conform:

Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nu este realizat intrucat la momentul depunerii cererii, lucrarile de constructie sunt in curs de derulare.

Se doreste extinderea constructiei existente prin supraetajare, conform art. 2 alin. 4 (a1) din Legea 50/1991, actualizata in 2018, potrivit caruia se pot autoriza lucrari de supraetajare a cladirilor cu inca un nivel, o singura data, in suprafata de maximum 20% din suprafata construita desfasurata a cladirilor, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protectie a monumentelor, dupa caz.

1. Elemente de trasare - Nu se modifica fata de situatia initiala;

Corpul de cladire propus va avea urmatoarea amplasare:

Bloc, P+5E, catre strada M7 - Constructia va avea aceleasi retrageri fata de limitele proprietatii, la nivelul terenului, conform proiectului initial autorizat si anume :

NORD :Blocul se retrage 5,34m fata de limita de proprietate pe o lungime de 9,75 m;

EST : Blocul se retrage 3,34m fata de limita de proprietate pe o lungime de 27,0 m;

SUD : Blocul se retrage 10,32m fata de limita de proprietate pe o lungime de 9,75 m;

VEST : Bloculretrage 4,00m fata de limita de proprietate pe o lungime de 27,0m;

de amenajare vor imbunatatii starea actuala a terenului (teren viran liber de constructii sau plantatii);

extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/ habitatelor/ speciilor afectate): Impactul va avea caracter local izolat (in limitele amplasamentului studiat);

magnitudinea și complexitatea impactului: Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare;

probabilitatea impactului: Probabilitatea impactului este redusa;

durata, frecvența și reversibilitatea impactului: Impactul va fi pe termen scurt si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor;

măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului: Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare;

natura transfrontieră a impactului: Nu este cazul;

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: Pentru executia investitiei se va folosi apa din rețeaua zonala prin bransament local, iar apa rezultata va fi evacuata in rețeaua de canalizare. Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel estimandu-se un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

In faza de functionare: Nu se foloseste apa in procese tehnologice. Apa menajera va fi evacuata in rețeaua de canalizare. Impactul functiunii de locuire, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute: Nu este cazul;

2. Protecția aerului:

sursele de poluanți pentru aer, poluanți:

5. Protecția solului și a subsolului:

In faza de executie: In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare: Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre.

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.

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit, va functiona impreuna cu acestea, neexistand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

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

In faza de executie: Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

IX. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor;
2. Certificatul de Urbanism;

Intocmit,

arh. Barbu Mihai-Flavius

Verificat,

arh. Dragos Stefan Dragnea