

MEMORIU DE PREZENTARE

- catre Agentia pentru Protectia Mediului Constanta -
- faza de proiectare :D.T.A.C.-

Capitolul I – DENUMIREA PROIECTULUI

Modificare proiect autorizat cu A.C.nr.666/4.09.2018"Construire imobil P+4E locuinte colective,spatii pentru activitati liberale si imprejmuire teren "prin supraetajare cu un nivel in limita a 20% din A.C.D. conform legii 50/1991

Capitolul II – TITULAR

Beneficiar	MB URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
Amplasament (adresa)	Constanta-Navodari,zona Mamaia Nord , Trup 7,lot 10,str.D25
Suprafata terenului(acte/masuratori)	500mp
Obiectiv (functiune)	Modificare proiect autorizat cu A.C.nr.666/4.09.2018"Construire imobil P+4E locuinte colective,spatii pentru activitati liberale si imprejmuire teren "prin supraetajare cu un nivel in limita a 20% din A.C.D. conform legii 50/1991
Regim de inaltime propus	P+5E
Certificat de Urbanism	1177/26.09.2018
Proiectant general	ATELIER DOTART SR.L.-Arh. Mimler Ovidiu
Numar proiect (contract)	9/2018
Faza de proiectare	D.T.A.C.

Capitolul III – DESCRIEREA PROIECTULUI

III.01. Oportunitatea investiției

Scopul si importanta obiectului deinvestitii	
Utilitatea publică și/sau modul de încadrare în planurile de Urbanism și amenajare a teritoriului	Constructia propusa va respecta toate conditionarile de ordin urbanistic stabilite de regulamentele, legile, etc in vigoare pentru zona respectiva.

Particularitati topografice	TERENUL ESTE RELATIV PLAN
Constructii existente in interiorul parcelei	NU

Conditii de amplasare si realizare a constructiilor conform planurilor urbanistice in vigoare pentru Municipiul Constanta si **Certificatul de Urbanism 1177/26.09.2018** eliberat de **primaria Municipiului Navodari**

Retrageri minime admise fata de limitele parcelei	sud	1.06m
	vest	9.70m
	nord	1.00m
	est	2.63m
Descriere functionala:		
P.O.T. maxim admis:50%	P.O.T. propus:50%	
C.U.T. maxim admis:2.8	C.U.T. propus:3.0	
Inaltime maxima admisa:P+4E	Inaltime propusa:P+5E (19.50m)	

Relatia cu constructiile invecinate (cu referire la expertiza tehnica in cazul alipirilor la calcan cu oconstructie existenta)

NU ESTE CAZUL

Rețele edilitare care traverseaza terenul (restrictii, distante de protectie)

NU ESTE CAZUL

Modul de asigurare a utilitatilor

Alimentare cu apa	Se va realiza bransament la rețeaua publica aflata pe starda D25
Canalizare	Se va realiza bransament la rețeaua publica aflata pe starda D25
Alimentare cu gaze	Se va realiza bransament la rețeaua publica aflata pe starda D25
Alimentare cu energie electrica	Se va realiza bransament la rețeaua publica aflata pe starda
Telefonie	(din rețelele publice existente in zona)

Caracteristicile Constructiei Propuse

Funcțiune	Locuinte colective	
Dimensiuni maxime la nivelul terenului	13.75x20.60	
Regim de înălțime	Numar niveluri	P+5E
	H maxim cornisa	H=18.50 m
	H maxim constructie	H= 19.50 m
Asigurarea locurilor de parcare	In interiorul proprietatii se vor realiza 13 locuri de parcare la nivelul terenului pentru cele 18 apartamente acoperind cerinta de 60%-locuri de parcare din numarul de apartamente conform hcl 157/28.04.2017	

Suprafata construita	SUPRAFATA CONSTRUITA =250.0mp
Suprafata verde totala	TOTAL spatii verzi=150mp(30% din suprafata terenului)
Suprafata aleii, terase si platforme betonate	120mp
Suprafata desfasurata (aferent CUT)	SUPRAFATA DESFASURATA=1500mp

CATEGORIA DE IMPORTANTA (conform HGR nr 766/1997)	NORMALA
CLASA DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/92)	"C"

Organizarea functional interioara:Imobilul este compus din 18 apartamente distribuite cate 4 pe fiecare nivel iar la parter 2apartamente :

TRONSON 1:

PARTER		
Suprafata construita (Sc)	250.0	Mp.
Suprafata utila (Su)	200.25	Mp.
Parcare	92.11	MP

Casa scarii		17.84	MP
Studio 1		45.15	MP
Studio 2		45.15	MP

ETAJ 1-5			
Suprafata construita (Sc)		250.0	Mp.
Suprafata utila (Su)	191.13		Mp.
Hol +casa scarii		11.87	MP
Studio 3,7,11,15		45.15	MP
Studio 4,8,12,16		45.15	MP
Studio 5,9,13,17		44.48	MP
Studio 6,10,14,18		44.48	MP
BALCOANE		27.52	MP

-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.

-elemente specifice caracteristice proiectului propus

- profilul-locuinte collective cu apartamente de vacanta
- 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 Promenada
- 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 strada D25
- 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 2018 si punerea in functiune in septembrie 2020.Durata de exploatare normata este de 100 ani.
- relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Proiectarea obiectivului se face conform prin HCLC nr.110/24.02.2017.Terenul face parte din zona cu functiuni pentru LOCUINTE CU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT ,DOTARI TURISTICE COMPLEMENTARE cu regim maxim de inaltime P+4E ,POT max.=50%,CUT max.=2.8

-nu au fost luate in considerare alte alternative.

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.

Sistemul Constructiv

Fundatii beton armat, cadre stalpi + grinzi din beton armat, placi beton armat

Inchideri Exterioare si Compartimentari Interioare

Inchiderile exterioare	caramizi eficiente sau blocuri BCA; grosime 30cm
Compartimentarile interioare	Caramida, blocuri BCA sau placi gips-carton pe schelet din profile de aluminiu; cu grosime de 10-25 cm

Finisaje Interioare

In holuri,bai si casa scarii pardoselile vor fi finisate cu gresie iar in camerele de locuit si bucatarii cu parchet ,peretii si tavanele vor fi tencuite mecanic si aplicat un stat de vopsitorii lavabile si acelas lucru va fi executat si la tavane.

Tamplari interioare	usi din lemn masiv sau celulare din placaj + furnir lemn
Tamplari exterioare	geamuri, usi terase – lemn stratificat sau profile pvc cu geam termopan Low-e
	usi metalice intrare din casa scarii

Finisaje Exterioare

Fatade	N	sistem termoizolant tip Baunit + vopsea lav. pentru exterior
	S	sistem termoizolant tip Baunit + vopsea lav. pentru exterior
	V	sistem termoizolant tip Baunit + vopsea lav. pentru exterior
	E	sistem termoizolant tip Baunit + vopsea lav. pentru exterior
Terase	intrare imobil	gresie pentru exterior antiderapanta
	terase parter	NU E CAZUL
	balcoane etaje	Placi ceramice antiderapante

Acoperisul si Invelitoarea

Tip terasa	
Alcatuire	PROTECTIE HIDROIZOLATIE - FINISAJ TERASA (PLACAJ CERAMIC DACA E CIRCULABILA/ PIETRIS DACA E NECIRCULABILA) - SAPA SLAB ARMATA /PROTECTIE HIDORIZOALTIE (PANTA 0.5%; GROSIME 22cm-5cm) - HIDROIZOALTIE - SAPA SUPTOR HIDROIZOLATIE /PROTECTIE TERMOIZOLATIE (PANTA 2%; GROSIME 5cm-28cm) - TERMOIZOALTIE / POSISTIREN EXTRUDAT (GROSIME 2x10cm) - BARIERA CONTRA VAPORILOR (trebuie urcat pe parapet pana sus unde va fi aerisit) - STRAT DE DIFUZIE VAPORI (trebuie urcat pe parapet pana sus unde va fi aerisit) placa b.a.
Colectarea si scurgerea apelor pluviale	
burlane si jgheaburi din tabla tratata anticoroziv	

Cosurile de fum

Centrala termica	Nu este necesar cosul in cazul centralei cu tiraj fortat In cazul unei centrale fara tiraj fortat cosul de evacuare are diametrul 250 mm si se inalta minim 1000 mm peste nivelul acoperisului
Aerisiri coloane instalatii	Diam. 110 mm, inalta min. 500 mm peste niv. acoperisului

Capitolul IV – SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE 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 local.

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 Navodari 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 reconstruit 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 interes public

Obiectivul propus nu are 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 Navodari 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.100mp in partea de vest a imobilului propus pe zona unde va fi parcarea dupa finalizarea constructiilor.In prima etapa se vor executa piloni din beton armat si radierul impreuna cu elavatiile.

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 D25in zona de vest pe unde se va face accesul in incinta ulterior

Pe platforma pietruita din spatele cladirii se vor amplasa un grup sanitar ecologic 2 baraci tipizate pentru organizare de santier si imprejmuiiri 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 dobrogean

*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 150mp-30% din s.t.) care se vor asigura la nivelul terenului sip e terasa imobilului de pestee etajul 4.

-Suprafata totala spatii verzi prevazuta in proiect-150mp.

-c-respectarea prevederilor 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.MIMLER OVIDIU		