**M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E**

- c a t r e A g e n t i a p e n t r u P r o t e c t i a M e d i u l u i C o n s t a n t a -

- f a z a d e p r o i e c t a r e : 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 investiţiei**

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

**III.02. Descrierea proiectului**

|  |
| --- |
| **Incadrarea in localitate (Mun. Navodari) si in zona** |
| C:\Users\W10\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\incadrare in puz-1.jpg |
|  |
| **Categoria de folosinta** | zona cu functiuni locuinte cu caracter sezonier sau permanet,POT=35%,CUT=2.8 |
| **Suprafata terenului**  | 500mp |
| **Forma** | RECTANGULARA |
| **Dimensiuni generale** |  |
| **Vecinatati** | N | Vecin lot 9 |
| S | Vecin lot 11 |
| E | Vecin lot 1 si lot 7 |
| V | Str D25 |
| **Cai de acces public** | auto-din strada D25 iar cel pietonal de pe trotoarele aferente |
| **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 MunicipiulConstanta 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 |

|  |
| --- |
| **Retele edilitare care traverseaza terenul (restrictii, distante de protectie)** |
| NU ESTE CAZUL |

|  |
| --- |
| **Modul de asigurare a utilitatilor** |
| **Alimentare cu apa** | **Se va realiza bransament la reteaua publica aflata pe starda D25** |
| **Canalizare** | **Se va realiza bransament la reteaua publica aflata pe starda D25** |
| **Alimentare cu gaze** | **Se va realiza bransament la reteaua publica aflata pe starda D25** |
| **Alimentare cu energie electrica** | **Se va realiza bransament la reteaua publica aflata pe starda**  |
| **Telefonie** | (din retelele publice existente in zona) |

**Caracteristicile Constructiei Propuse**

|  |  |
| --- | --- |
| **Functiune** | Locuinte colective |
| **Dimensiuni maxime****la nivelul terenului** | 13.75x20.60 |
| **Regim de inaltime** | **Numar niveluri** | P+5E |
| **H maxim****cornisa****H maxim****constructie** | **H=18.50 m****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 exacutat si la tavane. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Tamplari interioae** | usi din lemn masiv sau celulare din placaj + furnir lemn |
|  |
| **Tamplari exterioare** | geamuri, usi terase – lemn stratificat sau profile pvc cu geam termopanLow-e |
| usi metalice intrare din casa scarii |

**Finisaje Exterioare**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Fatade** | N | sistem termoizolant tip Baumit + vopsea lav. pentru exterior |
| S | sistem termoizolant tip Baumit + vopsea lav. pentru exterior |
| V | sistem termoizolant tip Baumit + vopsea lav. pentru exterior |
| E | sistem termoizolant tip Baumit + 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 ENECIRCULABILA)- SAPA SLAB ARMATA /PROTECTIE HIDORIZOALTIE (PANTA 0.5%; GROSIME 22cm-5cm)- HIDROIZOALTIE- SAPA SUPORT 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 fortatIn cazul unei centrale fara tiraj fortat cosul de evacuare are diametrul250 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 reteaua 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 neconstruit 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 intere 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 reteaua de canalizare cu traseul pe strada D25in zona devest 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 imprejmuiri 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 amplasamnetului,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 deeproiectare,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 |  |  |