



S.C. MD PRIM PROIECT S.R.L.

[ATELIER DE PROIECTARE AL ARHITECTILOR BOGDAN MARCU SI LIVIU DIDĂ]

STR. CISMELEI, NR. 18, BL.J1, SC. A, ET.8, AP.35, CONSTANTA

Telefon 0723-22 44 58, 0744 -128 120 Fax 0241-831184

e_mail: bogdanmarcu@mdproiect.ro, liviudida@mdproiect.ro

NORMATIV DE CONTINUT

pentru memoriul tehnic necesar emiterii acordului/acordului integrat de mediu

I. DENUMIREA PROIECTULUI

- **MODIFICARE AC 1316/04.08.2015 “CONSTRUIRE IMOBIL P+6E+7EP+8EP CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJE SI ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER” PRIN SUPRAETAJARE CU 20% DIN SUPRAFATA DESFASURATA CONFORM LEGII 50/1991, ART. 2, AL. 4, LIT. A, NUMAI DUPA INTABULAREA CONSTRUCTIEI LA STAFIUL FIZIC AUTORIZAT PREMERGATOR SUPRAETAJARII, ESTINDERE BALCOANE PE LATURA DE EST, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, REFATADIZARE SI ADAUGARE FUNCTIUNE SPATIU COMERCIAL LA PARTER**
- **Amplasamentul obiectivului si adresa: jud. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, aleea ITACA, nr. 2A+2B (fost CAREU C2, LOT 20, VILA V1-5)**

II. TITULAR

- **Beneficiarul lucrarilor: S.C. NITALEXIL S.R.L.** (conform C.V.C. aut. nr. 1228/05.09.2014 si C.V.C. Aut. nr. 1182/31.05.2016)
- **Adresa: str. Aurel Vlaicu, nr. 264, Constanta**
- **persoana de contact: Florian Ilie, telefon: 0722 823512**

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

1. Oportunitatea investitiei

- Scopul si importanta obiectivului de investitii:
 - cladire civila (publica): spatiu alimentatie publica si apartamente;
 - clasa de importanta “C” - normala;

- Utilitatea publica si/sau modul de încadrare în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, alte scheme de amenajare, programe speciale, inclusiv planul national de gestiune a deseurilor*: A fost elaborata o documentatie de Plan Urbanistic Zonal aprobata prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

2. Descrierea proiectului

Pe amplasamentul studiat se afla in momentul de fata o constructie in curs de executie pentru care a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 1316/04.08.2015. Functiunea este de locuire colectiva la etaje si alimentatie publica la parter, iar regimul de inaltime P+6E+7Ep+8Ep. Pentru constructia autorizata a fost realizate urmatoarele lucrari pana in momentul de fata: structura de rezistenta din beton armat pana la nivelul 7 al cladirii, inchiderile exterioare si compartimentarile interioare pana la nivelul 6, partial termoizolatiile exterioare, sape si partial plafoane din gips-carton interioare, si s-a montat tamplaria exterioara de la etajul 1 pana la etajul 6.

Pe amplasamentul studiat s-a propus realizarea unei cladiri ce va adaposti apartamente de 2 camere si garsoniere la etaje si un spatiu de alimentatie publica la parter.

Imobilul se compune dintr-un singur volum, ce a fost amplasat pe limitele de

proprietate ale terenului.

Clădirea are dimensiunile in plan de 17,20 m in lungime si 12,50 m latime si are urmatoarele spatii autorizate:

- Parter:
 1. zona acces apartamente: hol acces, lift, casa scarii, spatiu tehnic;
 2. zona alimentatie publica: spatiu servire, vestiar personal, grupuri sanitare, oficiu, spalator vase, bucatarie si preparari, hol.
 - Etaj 1-6: circulatii, 2 apartamente de cate 2 camere si 3 studio (garsoniere) pe nivel;
 - Etajul 7: circulatii, 1 apartament de 2 camere si 3 studio (garsoniere);
 - Etajul 8: circulatii, 1 apartament de 2 camere si 1 studio (garsoniere).
- Total = 36 unitati locative – 14 apartamente cu cate 2 camere si 22 garsoniere.
- inaltimea spatiilor interioare:
 - parter: 3,40 m;
 - etaje: 2,85 m.
 - circulatia verticala:
 - scara, lift;

La cererea beneficiarului se propun urmatoarele modificari fata de proiectul initial aprobat cu A.C. nr. 1316/04.08.2015:

- ***la parter se propune introducerea unei zone cu functiunea de spatiu comercial;***
- ***la etajele 1 si 2 se propune transformarea apartamentului X2 de doua camere in doua studiouri;***
- ***la etajul 6 se propune unirea apartamentului X2 de doua camere cu studioul X3 rezultand astfel un apartament cu 3 camere;***
- ***la etajul 7 se propune marirea suprafetei etajul acesta devenind astfel etaj curent, si reorganizarea totala a spatiului interior realizandu-se astfel doua apartamente de 4 si respectiv 3 camere;***
- ***la etajul 8 se propune marirea suprafetei construite a acestuia si reorganizarea spatiului interior obtinandu-se astfel doua studiouri si un apartament cu 3 camere;***
- ***etajul 9 va fi nou realizat, retras fata de etajul 8, si va cuprinde doua studiouri si doua terase circulabile;***
- ***terasa necirculabila de peste etajul 9 va fi realizata pe structura de beton armat cu placa de beton armat, modificandu-se astfel sarpanta metalica autorizata initial;***
- ***balcoanele de la toate etajele de pe partea de est a cladirii vor fi martie cu 80 cm dimesiunea finala a teraselor ajungand astfel la 2,00 metri;***
- ***refatadzarea va consta in modificarile aparute in urma supraetajarii propuse, si se vor modifica si ferestrele de colt de pe partea de est a cladirii cat si ferestrele de la etajul 7 pe partea de est care vor fi realizate in sistem «fatada cortina».***

lista spatiilor interioare grupate pe niveluri in urma modificarilor propuse:

- Parter:
 1. zona acces apartamente: hol acces, lift, casa scarii, spatiu tehnic;
 2. zona alimentatie publica si spatiu comercial: spatiu servire, vestiar personal, grupuri sanitare, oficiu, spalator vase, bucatarie si preparari, hol, zona spatiu comercial.
- Etaj 1,2,3,4,5: circulatii, 2 apartamente de cate 2 camere si 3 studio (garsoniere) pe nivel;
- Etajul 6: circulatii, 1 apartament de 2 camere, 1 apartament de 3 camere si 2 studio (garsoniere);
- Etajul 7: circulatii, 1 apartament de 4 camere si 1 apartament de 3 camere;

- Etajul 8: circulatii, 1 apartament de 3 camere si 2 studio (garsoniere);
 - Etajul 9: circulatii, 2 studio (garsoniere) pe nivel;
- Total = 38 unitati locative – 1 apartament cu 4 camere, 3 apartamente cu 3 camere, 9 apartamente cu cate 2 camere si 25 studiouri.
- inaltimea spatiilor interioare:
 - parter: 3,40 m;
 - etaje: 2,85 m.
- **S teren: - lot 1 (nr. 2A) = 222 mp** (Contract de vanzare aut. nr. 1228/05.09.2014)
 - **lot 2 (nr. 2B) = 17 mp** (Contract de vanzare aut. nr. 1182/31.05.2016)
 - **total = 239 mp**

Indici urbanistici:

- EXISTENT

SC = 222 mp

SD = 2061,32 mp

POT = 100% (raportat la terenul proprietate – lot 1)

CUT = 9,29 (raportat la terenul proprietate – lot 1)

REGIM DE INALTIME – P+6E+7Ep+8Ep

- PROPUNERE

SC propusa = 222 mp

SD propusa = 2333,62 mp

Volum = 7585 mc

POT propus = 92,78% - RAPORTAT LA TERENUL PROPRIETATE – lot 1 + lot 2

CUT propus = 9,76 - **RAPORTAT LA TERENUL PROPRIETATE – lot 1 + lot 2**

REGIM DE INALTIME – P+7E+8Ep+9Ep

- PROPUNERE RAPORTAT LA LOT 20 (UTR 29) (S= 2140 MP)

SC propusa = 222 + 283,7 (Ac aferent aleea Itaca, nr. 2, fost lot 20 vila V1-3) = 505,7 mp

SD propusa = 2333,62 + 2376,18 (Ad aferent aleea Itaca, nr. 2, fost lot 20 vila V1-3) = 4709,80 mp

POT propus=23,60% - RAPORTAT LA LOT 20 (UTR 29)

CUT propus = 2,20- **RAPORTAT LA LOT 20 (UTR 29)**

REGIM DE INALTIME MAXIM – P+7E+8Ep+9Ep

In incinta terenului proprietate se va amenaja un spatiu verde in suprafata totala de 75,19 mp, repartizat astfel:

- spatiu verde in jardiniere pe terase in suprafata de 75,19 mp;

Conform HCJC nr. 152/22.05.2013, pentru blocuri de locuinte, este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din totalul suprafetei de teren.

Suprafata de spatiu verde propusa a fi amenajata in cadrul prezentului proiect, reprezinta 31,46 % din totalul suprafetei de teren aflat in proprietate.

Din punct de vedere functional imobilul se structureaza astfel:

Parter:

DENUMIREA	SUPRAFATA (mp)
SPATIU SERVIRE	50.63
ZONA SPATIU COMERCIAL	27.52
GRUPURI SANITARE	6.48
OFICIU	4.26
SPALATOR	3.78
BUCATARIE SI PREPARARI	28.66
HOL DEPOZITARE	22.51
VESTIAR PERSONAL	5.59
HOL ACCES APARTAMENTE	14.17
SPATIU TEHNIC	5.83
SCARA	10.9
SPATIU TEHNIC (CONF. ART. 2.6.29 DIN P118-99)	7.72
SUPRAFATA UTILA PARTER =	188.05

Etajele 1-5:

Denumire		Suprafata (mp)
Casa scarii		15,46
Hol etaj		11,85
Apartament X1 2 camere	Hol	5,46
	Living	23,30
	Dormitor	16,89
	Baie	4,29
	Terasa 1	7,85
	Terasa 2	4,42
Suprafata utila – apartament X1 - 2 camere		49,94
Suprafata locuibila – apartament X1 - 2 camere		40,19
Apartament X2 2 camere	Living	20,05
	Dormitor	14,72
	Chicineta	3,80
	Hol	2,95
	Baie	3,47

	Terasa	13,78
Suprafata utila – apartament X2 – 2 camere		44,99
Suprafata locuibila – apartament X2 – 2 camere		34,77
Studio X3	Camera	19,51
	Baie	3,66
	Terasa	7,25
Suprafata utila – studio X3		23,17
Suprafata locuibila – studio X3		19,51
Studio X4	Hol	5,35
	Camera	23,30
	Baie	4,29
	Terasa	7,85
Suprafata utila – studio X4		32,94
Suprafata locuibila – studio X4		23,30
Studio X5	Camera	19,74
	Baie	2,81
	Terasa	4,42
Suprafata utila – studio X5		22,55
Suprafata locuibila – studio X5		19,74
Total suprafata utila etaj 3,4		200,90
Total suprafata locuibila etaj 3,4		137,51

Etajul 6:

Denumire		Suprafata (mp)
Casa scarii		15,46
Hol etaj		11,85
Apartament X1 2 camere	Hol	5,46
	Living	23,30
	Dormitor	16,89
	Baie	4,29
	Terasa 1	7,85
	Terasa 2	4,42

Suprafata utila – apartament X1 - 2 camere		49,94
Suprafata locuibila – apartament X1 - 2 camere		40,19
Apartament X2 3 camere	Living	20,05
	Dormitor 1	15,58
	Dormitor 2	14,05
	Chicineta	3,80
	Hol	9,83
	Baie	5,58
	Terasa	21,13
Suprafata utila – apartament X2 – 3 camere		68,89
Suprafata locuibila – apartament X2 – 3 camere		49,68
Studio X3	Hol	5,35
	Camera	23,30
	Baie	4,29
	Terasa	7,85
Suprafata utila – studio X3		32,94
Suprafata locuibila – studio X3		23,30
Studio X4	Camera	19,74
	Baie	2,81
	Terasa	4,42
Suprafata utila – studio X4		22,55
Suprafata locuibila – studio X4		19,74
Total suprafata utila etaj 6		201,09
Total suprafata locuibila etaj 6		132,91

Etajul 7:

Denumire		Suprafata (mp)
Casa scarii		15,46
Hol etaj		9,19
Apartament X1 4 camere	Hol	5,96
	Living + chicineta	37,68
	Dormitor 1	17,55

	Dormitor 2	12,46
	Dormitor 3	14,77
	Baie 1	5,75
	Baie 2	3,65
	Terasa 1	21,72
	Terasa 2	4,42
Suprafata utila – apartament X1 - 4 camere		97,82
Suprafata locuibila – apartament X1 - 4 camere		70,23
Apartament X2 3 camere	Hol	12,32
	Living + Chicineta	27,23
	Dormitor	17,53
	Birou	12,08
	Sas	2,17
	Baie 1	6,63
	Baie 2	2,81
	Terasa 1	15,19
	Terasa 2	4,42
Suprafata utila – apartament X2 – 3 camere		80,77
Suprafata locuibila – apartament X2 – 3 camere		48,00
Total suprafata utila etaj 7		203,24
Total suprafata locuibila etaj 7		118,23

Etajul 8:

Denumire		Suprafata (mp)
Casa scarii		15,46
Hol etaj		9,12
Studio X1	Camera	23,11
	Baie	4,61
	Terasa	4,42
Suprafata utila – studio X1		27,72
Suprafata locuibila – studio X1		23,11

Apartament X2 3 camere	Living	20,05
	Chicineta	3,80
	Hol	9,83
	Dormitor 1	15,58
	Dormitor 2	14,05
	Baie	5,58
	Terasa 1	37,01
	Terasa 2	22,46
	Terasa 3	22,59
Suprafata utila – apartament X2 - 3 camere		68,89
Suprafata locuibila – apartament X2 - 3 camere		49,68
Studio X3	Camera	22,90
	Baie	5,35
	Chicineta	6,27
	Hol	2,73
	Terasa	4,42
Suprafata utila – studio X3		37,25
Total suprafata utila etaj 8		158,44
Total suprafata locuibila etaj 8		95,69

Etaj 9:

Denumire		Suprafata (mp)
Casa scarii		15,46
Hol etaj		9,12
Studio X1	Camera	25,12
	Chicineta	5,16
	Baie	4,07
	Terasa 1	11,07
	Terasa 2	33,94
Suprafata utila – studio X1		34,35
Suprafata locuibila – studio X1		25,12
Studio X2	Camera	29,73

	Chicineta	5,02
	Hol	2,78
	Baie	5,18
	Terasa 1	11,07
	Terasa 2	33,94
Suprafata utila – studio X2		42,71
Suprafata locuibila – studio X2		29,73
Total suprafata utila etaj 9		101,64
Total suprafata locuibila etaj 9		54,85

Terasa necirculabila: 231,60 mp

- **Structura de rezistenta a cladirilor:**

Structura de rezistență este de tip cadre din beton armat monolit. Pereții exteriori sunt realizați din zidărie de B.C.A. GBN 50 cu grosimea de 30 cm. La interior zidurile despărțitoare între apartamente vor fi realizate din zidărie de B.C.A. cu grosimea de 25 cm, iar cele despartitoare din interiorul camerelor vor fi realizate din zidarie de B.C.A. cu grosimea de 15 cm, conform planurilor de arhitectură.

Fundarea se face direct pe stratul de nisip. Fundatia cladirii va fi alcatuita dintr-un radier din beton armat. Pentru imbunatatirea terenului de fundare a fost prevazut un pat de piatra sparta cu grosimea de 1 m asezat pe un covor geogril.

Pentru elaborarea proiectului tehnic de execuție s-a ținut cont de specificațiile din studiul geotehnic al amplasamentului studiat.

La execuția fundațiilor se va folosi beton C16/20. Armătura folosită va fi OB 37 pentru etrieri și barele de montaj și PC52 pentru barele longitudinale de rezistență.

Prin soluția de rezistență aleasă nu se intervine asupra construcțiilor învecinate și nu le este afectată structura de rezistență.

Planșeele vor fi de asemenea din beton armat turnat monolit cu grosimea de 15cm.

Acoperișul este de tip terasă circulabila si necirculabila și este realizat de către placa peste etajul 8.

Închiderea exterioară a construcției nou create se va realiza din zidărie din blocuri de b.c.a. cu grosimea de 30 cm iar la exterior se va izola cu 10 cm de polistiren expandat detensionat de fatada, conform specificațiilor din planșele de arhitectură.

Construcția se încadrează în zona E seismică, conform P100/06; $ag=0,16g$; clasa de importanță = III; $T_c=0,7sec$.

La execuția suprastructurii se va folosi beton de clasa C20/25 și armătură OB37 sau PC52 conform specificațiilor din proiectul de rezistență.

Echiparea edilitara:

ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua stradală prin intermediul căminului apometric (CA) printr-un racord din țeavă montată în canal de protecție până la intrarea în clădire, de unde rețeaua de apă rece se va distribui la plafon și îngropat în zidărie.

Conductele de apă rece e vor prevedea cu robineți de închidere, robineți de golire la baza coloanelor și se vor izola cu cochilii din vată minerală.

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Scurgerea apelor menajere se va face prin tuburi și piese din polietilenă montate în pardoseala clădirii, în canale de protecție. Racordul exterior se va face în canal de protecție, până la căminul de canalizare (CV), care va fi racordat la rețeaua de preluare ape menajere a orașului.

Colectarea și scurgerea apelor pluviale se va realiza în interiorul clădirii prin intermediul unor captatori de terasă și se va racorda prin intermediul unor burlane din tablă la nivelul solului în rețeaua orașului;

IV. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1. Protecția calității apelor:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de preluare ape menajere a orașului.

Funcțiunea propusă nu este poluantă.

2. Protecția aerului:

Obiectivul nu generează noxe care să afecteze mediul înconjurător și calitatea aerului.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Obiectivul nu generează zgomote sau vibrații care să afecteze mediul înconjurător și vecinătatea.

4. Protecția împotriva radiațiilor

Funcțiunea propusă nu produce radiații

5. Protecția solului și subsolului

Funcțiunea în sine nu poate produce poluarea solului. Sistemele de canalizare a apelor menajere, modul de preluare a apelor pluviale nu vor avea pericolul infestării solului.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcțiunea propusă este de natură celor care se integrează în ecosistemul acestei zone.

7. Protecția așezărilor umane și altor obiective de interes public

Obiectivul este de tipul și categoria obiectivelor care nu poluează așezările umane.

8. Gospodăria deșeurilor comunale generate pe amplasament

Materialele excavate vor fi transportate și depozitate în depozitele indicate și autorizate de serviciile primăriei.

Materialele ce vor rezulta în timpul execuției, moloz și alte deșuri vor fi gestionate de constructor pe baza avizelor și contractelor ce se vor încheia cu factorii abilitați.

După punerea în funcțiune a obiectivului gestionarea gunoierului și a deșeurilor menajere se va face pe baza de contracte cu firme specializate.

Se va amenaja o platformă gospodărească cu europubele cu capac, diferențiate pe tip de deșeu.

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI:

Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – nu este cazul

În cazul poluării accidentale a mediului se va anunța Agenția de Mediu pentru monitorizarea surselor de poluanți și calității factorilor de mediu, până la îndepărtarea cauzelor emisiilor de poluanți în mediu.

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. LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE SANTIER:

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular.

Pe amplasament se vor monta un container cu dimensiunea de 2,00 x 4,00 m, și o cabină WC -ecologică.

Containerul va fi metalic realizat din panouri sandwich din tablă cutată și vată minerală. Pardoseala se va realiza din linoleum.

Pentru buna funcționare a santierului se va monta un cofret electric pentru alimentarea santierului și un bransament de apă.

Accesul în incinta santierului se va face dinspre vest.

Se va realiza un acces auto prevăzut cu un sistem de curățare a roților utilajelor (basculante, betoniere, excavatoare, etc..)

La montarea containerelor și cabinelor WC - ecologice se vor respecta toate regulile de tehnică a securității muncii, iar partea electrică va fi asigurată cu electricieni autorizați.

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular.

VIII. LUCRARI DE REFACERE/RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

După terminarea investiției vor fi îndepărtate toate deșeurile rezultate în timpul execuției.

IX. ANEXE:

Piese desenate

1. Planul de încadrare în zona a obiectivului și planul de situație cu modul de planificare a utilizării suprafețelor.

Intocmit,
arh. Liviu Dida