

MEMORIU DE PREZENTARE

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

I. Denumirea proiectului

Construire imobil apartamente P+3E+4Eretras – Imobil apartamente si imprejmuire teren

II. Titular

Beneficiar: Vladoi Luminita Dora

Adresa: Constanta

Numar de telefon: 0724117480

Adresa e-mail: -

Numele persoanelor de contact: Vladoi Luminita Dora

III. Descrierea proiectului

Rezumat al proiectului

Amplasamentul pe care se propune realizarea investitiei este situat in judetul Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord, este un teren plat, liber de constructii.

Terenul pe care se amplaseaza investitia are o suprafata de 500 mp, este proprietatea Dnei Vladoi Luminita Dora.

Pe terenul studiat se doreste din partea beneficiarului construirea unui imobil cu functiunea de apartamente (de vacanta), cu regimul de inaltime P+3E+4Eretras si imprejmuirea terenului.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la N – lot 9 – teren liber de constructii
- la E – lot 1 si lot 7 – teren liber de constructii
- la V – strada D25
- la S – lot 11 – teren liber de constructii

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

Forma relativ dreptunghiulara in plan cu urmatoarele dimensiuni maxime: 17,85 m lungime si 12,00 m latime.

Structura de rezistenta a imobilului propus se va realiza cu fundatii continui din b.a. peste o perna de piatra sparta, stalpi si grinzi din b.a. cu zidarie de bca.

Acoperisul va fi tip terasa necirculabila, planseu din b.a.

Din punct de vedere al normativului "Cod de proiectare seismica-partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului ag, determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de 225 ani. In cazul localitatii Constanta, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare ag este de 0,20g, iar perioada de control (colt) recomandata pentru proiectare este $T_c=0,7s$.

– REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla in proprietatea Vladoi Luminita Dora, conform actului de proprietate – contract vanzare-cumparare, proprietatea neaflandu-se in litigiu juridic.

– REGIMUL ECONOMIC

Terenul studiat are suprafata de 500 mp.

Din punct de vedere functional, tema de proiectare propune construirea unui imobil de apartamente (de vacanta) cu regimul de inaltime P+3E+4Eretras si imprejmuirea terenului.

– CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

Constructia propusa va fi amplasata astfel:

- aliniamentul terenului fata de stada D25 – pe limita de proprietate existenta
- alinierea constructiei: retragere 9,40 m de la aliniament
- constructia propusa va avea un regim de inaltime parter, 3 etaje si etaj 4 retras, inaltimea maxima fiind de 16,20 m de la cota terenului amenajat.

Parcajele auto se vor asigura pe lot, dupa cum este specificat pe planul de situatie anexat, cate un loc de parcare pentru doua unitati locative.

Distribuirea functionala pe nivele va fi urmatoarea:

PARTER:

Hol si casa scarii – 26,23 mp

Hol acces = 14,64 mp

Camera tehnica = 23,78 mp

Spatiu tehnic = 3,78 mp

Apartament 1 – S.C. = 47,90 mp / S.U. = 37,78 mp / S.L. = 24,42 mp / S terasa = 4,06 mp + 4,17 mp

- Hol – 2,91 mp
- Living – 12,14 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Hol – 2,59 mp
- Baie – 3,87 mp
- Dormitor – 12,28 mp

Apartament 2 – S.C. = 62,98 mp/ S.U. = 52,21 mp / S.L. = 44,23 mp / S terasa
= 17,20 mp

- Living – 22,76 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Dormitor – 21,47 mp
- Baie – 3,99 mp

ETAJ CURENT (ETAJ 1,2,3):

Hol si casa scarii – 26,23 mp

Apartament 3/6/9 – S.C. = 47,90 mp / S.U. = 37,78 mp / S.L. = 24,42 mp / S
terasa = 4,06 mp + 4,17 mp

- Hol – 2,91 mp
- Living – 12,14 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Hol – 2,59 mp
- Baie – 3,87 mp
- Dormitor – 12,28 mp

Apartament 4/7/10 – S.C. = 62,98 mp/ S.U. = 52,21 mp / S.L. = 44,23 mp / S
terasa = 16,09 mp

- Living – 22,76 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Dormitor – 21,47 mp
- Baie – 3,99 mp

Apartament 5/8/11 – S.C. = 47,90 mp / S.U. = 37,78 mp / S.L. = 24,42 mp / S
terasa = 4,06 mp + 4,17 mp

- Hol – 2,91 mp
- Living – 12,14 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Hol – 2,59 mp
- Baie – 3,87 mp
- Dormitor – 12,28 mp

ETAJ 4 retras

Hol si casa scarii – 28,81 mp

Terasa circulabila – 74,16 mp

Apartament 12 – S.C. = 47,90 mp / S.U. = 37,78 mp / S.L. = 24,42 mp / S terasa = 4,06 mp + 4,17 mp

- Hol – 2,91 mp
- Living – 12,14 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Hol – 2,59 mp
- Baie – 3,87 mp
- Dormitor – 12,28 mp

Apartament 13 – S.C. = 47,90 mp / S.U. = 37,78 mp / S.L. = 24,42 mp / S terasa = 4,06 mp + 4,17 mp

- Hol – 2,91 mp
- Living – 12,14 mp
- Bucatarie – 3,99 mp
- Hol – 2,59 mp
- Baie – 3,87 mp
- Dormitor – 12,28 mp

Caracteristicile constructiei propuse

Constructia propusa va fi amplasata astfel:

- aliniamentul terenului fata de stada D25 – pe limita de proprietate existenta
- aliniera constructiei: retragere 9,40 m de la aliniament
- constructia propusa va avea un regim de inaltime parter, 3 etaje si etaj 4 retras, inaltimea maxima fiind de 16,20 m de la cota terenului amenajat.

Indicatorii urbanistici propusi sunt:

Aria totala teren = 500 mp

Aria construita propusa imobil P+3E+4Eretras (fara terase) = 194 mp

Aria construita desfasurata imobil P+3E+4Eretras (fara terase) = 894,80 mp

POT existent = 0 %

CUT existent = 0

POT propus = 39%

CUT propus = 1,8

Bilant teritorial:

| | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN SUPRAFATA (%) |
|---|-------------------|---------------------------------|
| LOT STUDIAT | 500 mp | - |
| SUPRAFATA CONSTRUITA | 194 mp | 39% |
| CIRCULATII AUTO (dale inierbate) | 116 mp | 23,20% |
| SPATII VERZI - la sol | 155 mp | 31% |
| CIRCULATII PIETONALE/TROTUARE | 35mp | 6,8% |
| TOTAL | 500 mp | 100% |
| GARD VIU PE LATURA DE NORD, SUD SI LATURA DE EST A TERENULUI (imprejmuire gard plasa dublat cu gard viu) | 164 mp | 32,8% |

Conform Regulamentului local de urbanism afferent PUZ "Indreptare eroare material si modificare PUZ LITORAL MAMAIA NORD" CAPITOLUL 1, punctul 15 - Spatii verzi si plantate, pentru Constructii de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 5% din suprafata terenului.

Conform Hotararii 151 a Consiliului Judetean Constanta din data de 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta pentru blocurile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 30%.

Justificarea necesitatii proiectului

Justificarea realizarii acestui proiect este aceea ca se vor crea noi unitati locative si se va dezvolta turismul pe litoralul Marii Negre in zona orasului Navodari.

Forme fizice ale proiectului

Imobilul propus va avea in plan urmatoarele dimensiuni: 17,85 m lungime si 12,00 m latime.

Sistemul constructiv va fii alcătuit din fundatii de tip continue , stalpi si cadre din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie caramida cu grosimi de 25 cm placati cu polistiren de 10 cm. Fundarea se va face prin intermediul unei perne din piatra sparta compactata, dispusa pe stratul de umplutura din pamanturi argiloase.

Acoperisul constructiei se va realiza tip terasa necirculabila.

Finisajul exterior al fatadelor va fi din tencuiala decorativa aplicata pe termoizolatia din polistiren.

Ferestrele si usile exterioare se vor realiza din profile PVC culoare maro cu greamuri termoizolante.

Finisajele interioare vor fi din gresie si parchet laminat la pardoseli iar peretii se vor finisa cu tencuiala de interior pe care se va aplica vopsea lavabila pe glet de ipsos.

Elemente specifice caracteristice proiectului propus

Proiectul propus consta in realizarea unui imobil cu functiunea de locuinte (in principal aceste locuinte vor avea caracter sezonal). Executia lucrarii nu va avea efecte negative asupra mediului inconjurator. Organizarea de santier se va face in limitele proprietatii.

Pe perioada executiei se va amenaja organizarea de santier pe amplasamentul studiat. Accesele se vor face din strada D25. La intrarea in incinta se va amplasa o rampa pentru spalarea rotilor autovehiculelor mari si a utilajelor. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza din reteaua existenta, la fel si alimentarea cu energie electrica. Se vor amplasa un container vestiar, o toaleta ecologica vidanjabilă, europubele pentru colectarea gunoiului menajer la nivel de santier, bene pentru colectarea selectiva a deseurilor ce rezulta din executie si platforma pietruita pentru depozitarea materialelor necesare in executie.

Materiile prime, energia si combustibilii utilizati

In perioada de executie se utilizeaza materii prime pentru realizarea fundatiilor, a structurii, apoi amenajarea cailor de circulatie auto si pietonala. Se va utiliza motorina pentru vehicule si utilajele folosite la lucrările de constructii si montaj.

Racordarea la retelele editilare existente in zona

Pe amplasamentul studiat se vor realiza bransamente la reteaua de apa si canalizare, reteaua electrica, reteaua de gaze naturale.

Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

La finalul perioadei de constructie vehiculele si utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament. Platforma organizarii de şantier va fi dezafectata, iar terenul va fi refacut pentru folosinta anterioara. Deseurile generate vor fi eliminate de pe amplasament si transportate de o firma autorizata catre un depozit conform.

Cai de acces

Calea de acces se face din strada existenta, strada D25, iar circulatia interioara se va face conform planului de situatie anexat.

Resursele naturale folosite in constructive si functionare

Resursele naturale folosite in perioada de executie sunt reprezentate de agregate si apa, iar in perioada de functionare apa.

Metode folosite in constructie

Tehnologia cuprinde:

- lucrari de excavare pentru realizarea fundatiilor (fundarea se va face pe o perna de piatra)
- realizarea armaturilor, cofrarea, betonarea fundatiilor si a elementelor suprastructurii
- lucrari de zidarie, tencuieli si termoizolatii

- lucrari de refacere a terenului, amenajarea trotuarelor de protectie, sistematizarea terenului, amenajarea parcajelor, circulatiei pietonale si a spatiilor verzi

Betonul este transportat in amplasamente si turnat folosind utilaje obisnuite pe santierele de constructii.

La incheierea tuturor lucrarilor pentru care este utilizata organizarea de santier, se procedeaza la retragerea utilajelor, a autovehiculelor de transport si a celorlalte utilaje, dezafectarea organizarii de santier, refacerea terenului ocupat temporar, astfel incat sa fie pregatit pentru utilizarea din perioada anterioara organizarii de santier.

Planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara

Lucrările de realizare a investiției parcurg următoarele faze:

- pregatirea organizarii de santier
- amenajarea drumurilor pentru transport
- executia fundatiilor si a infrastructurii
- executia suprastructurii si inchiderile cu zidarie
- refacerea zonelor din interiorul amplasamentului folosite temporar
- dezafectarea organizarii de santier si refacerea zonei respective.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Imobilul proiectat va face parte dintr-un ansamblu de locuinte amplasate la malul Marii Negre, de locuinte individuale si colective, care au principal functiunea de locuinte de vacanta.

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Pentru amplasamentul studiat nu a mai fost luata in considerare o alta varianta, solutia adoptata se inadreaza in coeficientii urbanistici aprobatii.

Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

Nu sunt.

Alte autorizatii cerute pentru proiect

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1087/25.10.2016 s-au mai solicitat avizul privind alimentarea cu apa si canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrica, avizul Directiei Judetene pentru Cultura, care au fost obtinute.

Localizarea proiectului

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul orasului Constanta si este la distanta mare de granite.

Caracteristicile impactului potential – Nu este cazul

IV. Surse de poluanti si instalatii pentru intretinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

1. Protectia calitatii apelor

Sursele de poluare a apelor asociate perioadei de constructie si de exploatare sunt: activitatile igienico-sanitare ale personalului si apele menajere ale proprietarilor unitatilor locative. Apele menajere vor fi evacuate in reteaua de canalizare.

2. Protectia aerului

Sursele de poluare a aerului pot aparea temporar, pe durata perioadei de executie, datorita utilajelor folosite.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Sursele de zgomot si vibratii pot aparea temporar, pe durata perioadei de executie, datorita utilajelor folosite.

4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.

5. Protectia solului si a subsolului

Sursele de poluare a solului pot aparea temporar, pe durata perioadei de executie, datorita utilajelor folosite, prin scurgeri accidentale de uleiuri sau carburanti.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Nu este cazul.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile generate pe amplasament in timpul executiei vor fi colectate selectiv.

Pentru deseurile menajere se vor amplasa europubele.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase.

Nu este cazul.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului – nu este cazul

VI. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara – nu este cazul

VII. Lucrari necesare organizarii de santier

Pe perioada executiei se va amenaja organizarea de santier pe amplasamentul studiat. Accesele se vor face din strada D25. La intrarea in incinta se va amplasa o rampa pentru spalarea rotilor autovehiculelor mari si a utilajelor. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza din reteaua existenta, la fel si alimentarea cu energie

electrică. Se vor amplasa un container vestiar, o toaleta ecologică vidanjabila, europubele pentru colectarea gunoiului menajer la nivel de sănătate, bene pentru colectarea selectivă a deșeurilor ce rezultă din execuție, și platformă pietruită pentru depozitarea materialelor necesare în execuție. Acestea vor avea caracter provizoriu și se vor dezafecta după finalizarea lucrărilor autorizate.

VIII. *Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii* – nu este cazul

IX. *Anexe – piese desenate*

- Plan de încadrare în zona – A1
- Plan de situație – A2
- Plan de situație – A2 O.S.

Intocmit, ing. Oana Posă

