

MEMORIU DE PREZENTARE

PENTRU LUCRAREA

CONSTRUIRE IMOBIL S+DE+P+M+4-6 ET CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE CONSTANTA STRADA GENERAL MANU NR: 60 CTA.

1. DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI

1.1- DENUMIRE PROIECT:

**CONSTRUIRE IMOBIL S+DE+P+M+4-6 ET CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI
SPATII COMERCIALECONSTANTA STRADA GENERAL MANU NR: 60 CTA.**

2 - DATE DE IDENTIFICARE A TITULARULUI

- a) PROPRIETAR: **„S.C. REZKOZAN IMPEX S.R.L.**
- b) ADERESA: **CONSTANTA BULEVARDUL MAMAIA 190 ET 1**
- c) IINPUTERNICIT LEGAL: **REZK HESHAM CI: KT. 812382/29.09.2009- SPCLEP
C-TA**

3 – DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI

3.1. - INCADRARE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Pentru acest obiectiv, Primaria orasului CONSTANTA a emis Certificatul de Urbanism nr.50/ 09.01.2017 pe baza reglementarilor urbanistice aprobate prin HCLC nr: 653/25.11.1999 si prelungita valabilitatea ci HCLM nr: 327/ 18.12.2015 si respectiv faza PUZ aprobat cu HCLCONSTANTA cu NR: 145/ 25.02.2019.

3.2. - ACTIVITATI

Cladirea propusa va avea ca functiune principala locuire - apartamente la etajele 1 – 6 casa scari si camera lift, respectandu-se inaltimea maxima la cornisa de 24,50 m si

de 27.00 înălțimea maximă a clădirii.

La parter se prevăd spații cu activități nepoluante de tip birouri, spații comerciale de proximitate, iar la subsolul și demisolul clădirii se amenajează, pe lângă spațiile tehnice, parcaje în număr de 14 locuri.

Componenta apartamentelor este variată pe etaje – de la apartamente de 2 camere la apartamente de 3 și 4 camere realizându-se cca 14 apartamente.

3.3 – DATE URBANISTICE ȘI BILANT TERITORIAL

EXISTENT

În prezent terenul este liber de orice construcție, spre strada GENERAL MANU există un gard din zidărie, ce se va dezafecta o dată cu începerea lucrărilor de execuție.

Coeficienții urbanistici existenți - POT = 0,00% CUT = 0,00 și PROPUȘI conform CU cu nr: 50/09.01.2017 sunt POT = 85,00% și CUT = 4,95.

Pe terenul în suprafață de 274,00 m.p. se propune construirea unei clădiri cu regimul de înălțime -S, DM, P+ 6 ETAJE având coeficienții urbanistici POT = 85,00%, CUT = 4,95; spații plantate – verzi-10% din teren adică cca: 28,00 mp pe terasele de la parterul clădirii și în grădinierele clădirii de la etaje.

La nivelul parterului clădirea are aria construită de 180,00 mp, și circulație pe verticală ce permite accesul în clădire la toate nivelele și funcțiunile, respectiv scări și platforma de 2,50 to pentru accesul autoturismelor la spațiile de parcare prevăzute la subsolul și demisolul clădirii, spații ventilate și luminate natural.

3.4 - CARACTERISTICILE OBIECTIVULUI

Terenul are lungimea de cca 15,28 m, și adâncimea de cca 18,00.

Nivelul subsolului (cota – 5,80m) și nivelul demisolului (cota – 2,90m) având destinația parcaje, și spații tehnice inclusiv spații destinate PROTECȚIEI CIVILE.

Demisolul este la o cota de 1,50 m mai joasă decât strada GENERAL MANU.

Parterul va fi cu 1,5 m mai sus decât nivelul străzii, având suprafața construită de cca 180,00 m.p., iar accesul la acest spațiu și la etajele superioare se va face prin scări exterioare dimensionate conform normelor existente (NORMATIV NP063-02), precum și platforme mobile pentru persoane cu dizabilități cu panta de cca 8%.

Accesul la etajele 1-6 se va face atât prin scara interioară cât și mecanic – lift – de 6 persoane cu usile dimensionate pentru persoane cu handicap locomotoriu.

Clădirea va avea o volumetrie adaptată zonei în care va fi amplasată.

3.5 - CAPACITĂȚILE OBIECTIVULUI

Destinația clădirii este de locuințe la etajele 1-6, cuprinzând apartamente de 2 camere, de 3 camere și apartamente de 4 camere.

Scara de circulație interioară va continua până pe terasa clădirii, ce se va amenaja ca terasă circulabilă, de recreere, cu spații verzi amenajate.

De asemenea, la parter se vor amenaja platforme din structura clădirii, cu spații verzi.

Structura de rezistență este astfel concepută încât să se poată construi o clădire cu înălțimea maximă de 27,00 m.

Calculul structurii de rezistenta va fi realizat pentru o cladire cu 9 nivele- S + DM + P+6 ET.

Traveile folosite in proiect sunt: travei de 5,55 m si o travee de 3,00 m, cu deschideri de 1,80 m, 3,00 m si de 7,20 m, in zona mediana permitand executarea de spatii de parcare utoturisme la subsol si demisol.

Conceptia spatiilor interioare asigura un hol de nivel la toate etajele, iar partiul de la etaje se construiesc pe suprafata de cca 209,00 m.p.

Din punct de vedere volumetric, cladirea este conceputa cu retragere la ultimele 2 etaj pe laturile de Est si de Vest spre strada GENERAL MANU.

Spatiile tehnice ale cladirii vor fi asigurate atat in subsolul si demisol cladirii, cat si la fiecare etaj si pe terasa cladirii, fara a avea un impact negativ asupra ansamblului, din punct de vedere volumetric

3.6. MODUL DE ASIGURARE CU UTILITATI

Terenul are posibilitatea racordarii la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare energie electrica si gaze.

In prezent pe teren nu exista retele de utilitati care sa fie afectate de constructia propusa.

3.7. ELEMENTE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPU.

Profilul si capacitatile – cladire de locuinte, cuprinzand 6 apartamente de cate de 2 camere, 6 apartamente de 3 camere si 2 apartamente de 4 camere

Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament – pe amplasament nu exista instalatii industriale cu tehnologii deosebite iar structura de rezistenta a cladirii va fi din beton armat, realizata fara tehnologii deosebite de constructie.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei – constructia va fi construita in urmatoarele etape:

- a – realizarea pe limitele de proprietate a unor planuri verticale de stabilitate a terenului si a constructiilor si terenurilor existente pe 3 laturi creindu-se o incinta ce va permite o excavare generala a terenului, realizarea infrastructurii de rezistenta – fundatii de tip radier general, realizarea structurii de rezistenta pana la cota 0,00 a cladirii
- b – realizarea suprastructurii de rezistenta alcatuita din stalpi, diafragme, grinzi si lanse de tip cheson,
- c - realizarea anvelopei exterioare si a compartimentarilor interioare din zidarii nestructurale din panouri compozite,
- d – realizarea instalatiilor interioare;

- e - realizarea finisajelor interioare si exterioare;
 - f - realizarea racordurilor exterioare si amenajarea spatiilor verzi pe teren si la aliniamentul stradal si realizarea spatiilor de joaca si a spatiilor verzi pe terasa cladirii.
- Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora; - sunt specifice constructiilor civile, materialele fiind furnizate de producatorii de materiale de constructii, ce se vor pune in opera cu tehnologiile caracteristice sistemelor acceptate de constructor si investitor.
 - Racordarea la retelele utilitare existente in zona - Cladirea se va racorda la retelele de alimentare cu apa, de canalizare si de gaze existente in zona, respectiv pe strada GENERAL MANU.
 - Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia realizata
 Dupa terminarea lucrarilor de executie a cladirii, ce la nivelul subsolului si a demisolului ocupa cc 95 % din suprafata terenului, incinta se va sistematiza prin realizarea cladirii, iar la aliniamentul stradal si in interiorul parcelei, in jardiniere construite, se amenajeaza cca 30,00% spatii verzi cu o suprafata de **84.00 mp** dupa cum urmeaza :
 - la parter se vor realiza jardiniere cu o suprafata de **12,40 mp**, iar pe planseul realizat peste parcajul de la demisol – terasa, se amenajeaza o suprafata de **19,30 mp**,
 - la etajele 1-5 spre strada GENERAL MANU sunt din proiect prevazute jardiniere la balcoane cu o suprafata de 2,15 mp/ fiecare balcon – insumand la 15 balcoane o suprafata de **21,50 mp**, iar inspre curtile de lumina si ventilatie de pe fatada posterioara – est- sunt in proiect prinse jardiniere, cate 2/etaj cu suprafata de 1,0 mp/jardiniera insumand in total cca 8,00 mp
 - la etajul 5 sunt realizate retrageri – terase ce sunt cu jardiniere (2 retrageri) insumand o suprafata de **5,00 mp**,
 - la etajul 6 unde sunt 2 apartamente de tip duplex datorita retragerilor volumetrice ale cladirii sunt realizate terase amenajate ca spatii verzi – plantate- insumand o suprafata de **7,30 MP** - spre strada General Manu - VEST-, si **4.60 mp** spre EST si la NIVELUL 2 al DUPLEXULUI - ZONA DE NOAPTE se amenajeaza pe terasa o suprafata de **14,70 mp** spatiu verde, reprezentand 13,30 mp /apartament tip duplex.
 - Amenajarea acestor spatii verzi este prevazuta in proiectul tehnic de executie, desi, prin C.U., eliberat de PMC-TA se prevede doar o suprafata de 10% - adica 27,40 mp., fata de 84,80 mp, reprezentand 30.94 % din suprafata terenului, suprafata distribuita la fiecare nivel al cladirii, deoarece cladirea ocupa aproape in totalitate suprafata acestuia.

Dupa realizarea cladirii si a racordurilor de utilitati se reface in totalitate pe o lungime de cca 15,30 m trotuarul si spatiul verde de aliniament stradal.
 - Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente - Calea principala de circulatie,

- este strada GENERAL MANU, ce nu va fi afectata de constructia realizata. Se va
 - executa accesul in incinta din strada existenta cu unic sens.
 - Resursele naturale folosite in constructie si functionare – nu este cazul, deoarece materialele de constructie folosite sunt materiale finite realizate de industrii cu specific in domeniu.
 - Metode folosite in constructie - Atat structura de rezistenta realizata din beton armat turnat, anveloparea exterioara si compartimentarile interioare, finisarile interioare si exterioare se vor executa manual si mecanizat de catre firme specializate de constructii.
 - Planul de executie cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatarea, refacerea si folosirea ulterioara - In conformitate cu Graficul de executie al constructiei, darea in folosinta se va realiza dupa 16 de luni de la emiterea AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE si inceperea lucrarilor, cu punerea in folosinta dupa receptia finala in conformitate cu LEGEA 50/ 1991 cu modificarile ulterioare, functiunea principala fiind de LOCUITE COLECTIVE in APARTAMENTE.de 2 m- 4 camere si avand la parter spatii pentru alte activitati nepoluante.
 - Relatia cu alte proiecte existente sau planificate - In conformitate cu PUG aprobat prin HCL 653/25.11.1999, cu valabilitatea prelungita prin HCLM nr: 81/26.03.2013 si Regulamentul Local de Construire, precum si cu reglementarile PUZ aprobat prin HCL nr: 145/ 25.02.2009, pentru construirea unei cladiri de locuinte colective la etajele 1-6, intocmit in anii 2008-2009 , ce a fost avizat si de Agentia pentru protectia mediului, cladirea propusa va respecta in totalitate prevederile urbanistice avizate anterior, functiunile, regimul de inaltime, aliniamentele si prevederile specificate in Certificatul de Urbanism nr: 50/ 09.01.2017.
 - Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare - Nu au fost luate in considerare alternative, sunt respectate prevederile urbanistice aprobate.
 - Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului - In afara functiunilor descrise nu sunt prevazute alte activitati.
- PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT prin HCLC prevede continuarea frontului stradal spre strada TUDIR VLADIMIRESCU , realizarea de cladiri cu destinatia locuinte colective cu spatii la parter cu alte destinatii inclusiv comert de proximitate, zona – zona urbana centrala – dezvoltandu-se si oferind in viitorul apropiat un cadru urbanistic al secolului 21.
- Alte autorizatii cerute pentru proiect – nu este cazul – in Certificatul de Urbanism emis sunt specificate avizele necesare pentru emiterea Autorizatiei de Construire care sunt in curs de emitere.

3.8. LOCALIZAREA PROIECTULUI

Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL aprobat prin HCLCONSTANTA nr: 145/25.02. 2019 proiectul este localizat in municipiul Constanta, in Zona Centrala, in pateul delimitat de: la NORD - EST strada 1907, la SUD – EST cladirile existente , la SUD – VEST strada GENERAL MANU, M la NORD – VEST strada TUDOR VLADIMIRESCU.

4 - SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

4.1. PROTECTIA CALITATII APELOR – Cladirea cu destinatia de locuinte colective -apartamente va fi racordata la reseaua de canalizare existenta pe strada GENERAL MANU , ce este functionala, precum si la reseaua de colectare a apelor meteorice de pe aceeasi strada. Toate apele reziduale inclusiv de la demisol vor fi preluate de reseaua de canalizare menajera si pluviala existenta pe strada .

4.2. PROTECTIA AERULUI - In acest caz nu se produc poluanti pentru aer. Apa calda de consum se va prepara si prin panouri solare amplasate pe terasa cladirii, iar incalzirea spatiilor interioare se va face prin doua sisteme, amandoua folosind drept combustibil energia electrica si energia generata de centrale termice proprii de apartament cu capacitati variabile in functie de marimea apartamentului.

4.3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR - In acest caz nu exista surse de vibratii. Prin plantarea de arbori si arbusti de aliniament stradal dupa realizarea cladirii, se va atenua zgomotul traficului stradal existent in zona , iar prin

materialele folosite la anveloparea cladirii, zgomotul stradal di interiorul apartamentelor cu orientrea spre strada GENERAL MANU se reduce pana la 35 Db. De specificat ca majoritatea apartamentelor au dubla orientare, ventilare si iluminare, avand orientarea nord-est ,sud vest,

4.4 PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR - In acest caz nu exista surse de radiatii.

4.5. PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI - Terenul va fi amenajat si sistematizat prin construirea cladirii astfel incat se asigura stabilitatea impotriva eroziunii, naturale sau artificiale, apele meteorice de suprafata vor fi dirijate catre strada sau captate de reseaua pluviala existenta pe strada. Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua de canalizare existenta pe strada GENERAL MANU, iar deseurile menajere vor fi depozitate in europubele si vor fi olectate de firme specializate. La nivelul solului nu exista poluanti.

4.6. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE – Nu este cazul

4.7. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

In zona amplasamentului exista obiective de interes public, cladirea urmand a fi realizata in intravilanul localitatii in zona centrala in imediata apropiere a COLEGIUL NATIONAL PEDAGOGIC CONSTANTIN BRATESCU precum si la numarul 58 se afla ca vecin S.C. MEDICAL ANALYSIS S.R.L., zona cu potential arheologic, -necropola orasului antic TOMIS ,zona construita protejata, neexistand interdictii de construire. Terenul va fii supus in timpul executiei supravegherii din partea MINA.

4.8. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Dupa punerea in functiune a cladirii de locuinte colective – apartamente – se vor produce deseuri menajere in cantitate de cca 1,50m.c./ saptamana. Acestea se vor depozita in 6 europubele de cate 0,25 m.c. si vor fi colectate de doua ori pe saptamana de catre firme specializate si agrementate, iar deseurile rezultate din construirea cladirii se vor colecta de catre SC POLARIS SRL conform contractului incheiat de catre investitor.

4.9.- GOSPODARIREA SUBSTANTELOR PREPARATELOR CHIMICE ERICULOASE;

Nu este cazul. Pe amplasament nu sunt produse sau depozitate substante si preparate chimice periculoase.

5. PREVEDERI DE MONITORIZARE A MEDIULUI - Nu este cazul. Cladirea are functiuni de cuire si nu produce noxe nocive sau agenti poluanti.

6. JUSTIFICAREA PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA

Cladirea nu incalca prevederile normativelor nationale care transpun legislatia comunitara.

7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

- In vederea realizarii cladirii, pe domeniul public inchiriat de la PMConstanta se vor pozitiona pana la edificarea cladirii la etajul 1, 2 baraci pentru organizare de santier, pentru vestiar muncitori si depozit de scule, utilaje si materiale, si o cabina ecologica. Dupa realizarea planseului peste parter aceste baraci se desfiinteaza si se realizeaza spatiile necesare organizarii de santier indemisolul cladirii,
- In timpul realizarii cladirii impactul asupra mediului va fi minor, deoarece nu se creaza disfuncțiuni in imediata apropiere a terenului – zona fiind ingradita in intregime, iar accesul in santier se va face din strada GENERAL MANU..
- Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier - Pe timpul executiei se va degaja praf de la procesele de executie iar autocamioanele si betonierele si se vor emite poluanti

sonori specifici procesului de executie.

Se vor lua masuri specifice de diminuare a acestor tpuri de poluanti prin montarea d ecrane din perdele ce se vor monta in fata schelelor si se va respecta un program d lucru in afara orelor de odihna.

Dotari si masuri de prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.
In vederea diminuarii degajarii de praf in atmosfera in timpul lucrarilor de executie se vor stropi caile de acces ale utilajelor, se vor monta in jurul cladirii plase protectoare, iar deseurile rezultate din procesul de executie se vor depozita in containere speciale, si se vor transporta la groapa de gunoi din zona in conformitate cu cotractul incheiat SC POLARIS SRL, si a contractului cu constructorul autorizat si acreditat de catre ISC CONSTANTA .

8. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE.

In timpul executiei si la finalizare nu se vor produce accidente care sa polueze mediul si nu este necesara refacerea terenului.In aceasta situatie se iau toate masurile necesare si pentru protejarea cladirilor invecinate.

9. ANEXE :

Certificat de Urbanism nr 50/09/01/2017

Plan de incadrare

Plan de situatie

PLA O5 sc. 1/500

Plan de situatie (PARTER) amplasarea spatiilor verzi organizate in cadrul cladirii

PLA O5. sc. 1/150

Plan de situatie (ETAJE 1-6)amplasarea spatiilor verzi organizate in cadrul cladirii

PL A O5.1 sc 1/150

Intocmit: arh. Alexandru Balan

