

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. Denumirea proiectului:

MODIFICARE A.C. NR. 1619/25.10.2016 "EXTINDERE SI MANSARDARE IMOBIL "P+1E" ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE" PRIN SCHIMBARE COMPARTIMENTARI INTERIOARE SI REGIM INALTIME

Amplasament

CONSTANTA – SAT VACANTA – CASA OLT

II. Titular

S.C. MERKAL S.R.L. cu sediul in Constanta, str. Georgescu Cristea, nr.1

III. Descrierea proiectului

Scopul obiectivului este extinderea si mansardarea imobilului existent "Casa Olt".

Terenul cu suprafata de 872 mp pe care se va realiza constructia se afla in zona nordica a orasului Constanta, situat intre Bd. Alexandru Lapusneanu si Lacul Tabacariei.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

Nord	- Casa Bihor;
Sud	- Casa Harghita;
Est	- alee;
Vest	- alee.

Situatia existenta

In prezent situatia se prezinta astfel:

Au inceput lucrarile de desfiintare partiala la constructia existenta. S-a constatat ca restul constructiei existente nu confirma datele luate in calcul la intocmirea expertizei, in sensul ca nu este vorba de o structura continua, coerenta, ci de interventii in timp, unele cu structura de lemn - care este complet degradata - sau pe zidarie unde samburii prezinta goluri mari in beton, iar armatura este complet ruginita. Pentru a evita prabusirea accidentala a acestor zone s-au oprit lucrarile, s-au intocmit note de constatare si s-a demarat reexpertizarea constructiei.

Ca urmare, proiectul trebuie refacut pe zona respectiva. In aceasta situatie si solutia arhitecturala se va modifica in sensul schimbarii compartimentarii si regimului de inaltime local, pentru a prelua solutia din tronsonului de proiect aprobat care nu se schimba, cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admisi in Certificatul de Urbanism anterior. In acest sens, se va modifica regimul de inaltime pentru zona de vest a constructiei: din P+1E in P+1E+M, astfel incat intreaga constructie va avea acelasi regim de inaltime P+1E+M.

Coeficienti urbanistici existenti :

P.O.T.ex = 51.15%

C.U.T. ex = 1.22

S.C. ex = 446.10 mp

S.D. ex = 1069.20 mp

La realizarea constructiei se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR/96.

Coeficienti urbanistici propusi :

P.O.T.pr = 59.87%

C.U.T. pr = 1.53

S.C. pr = 525.05 mp

S.D. pr = 1333.65 mp

Pentru realizarea obiectivului se respecta urmatoarele etape:

- se va imprejmui amplasamentul;
- s-au demolat anexele (extinderi efectuate ulterior constructiei existente, care se aflau in stare de degradare);
- s-a indepartat molozul – in urma incheierii unui contract cu firma Polaris;
- se vor incepe lucrarile de extindere si mansardare a imobilului.

Solutii constructive si de finisaj:

Extinderea se va realiza pe structura metalica, cu fundatii din beton armat.

Materiale, finisaje:

Exterior

- inchiderile exterioare se executa din panouri termoizolante tip sandwich;
- tamplarie P.V.C. si geam termoizolant;
- pardoseli exterioare – gresie portelanata, piatra naturala.

Interior

- compartimentari din sisteme de gips-carton;
- plafoane false din gips-carton;

- tamplarie - din panouri celulare - vopsite;
- pardoseli – parchet laminat, mocheta, gresie pe zona alimentatie publica, circulatii, grupuri sanitare.

Modul de asigurare al utilitatilor:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| - alimentare cu apa | - din reseaua existenta |
| - evacuarea apelor uzate | - racord la canalizarea existenta |
| - alimentare cu energie electrica | - din reseaua existenta |
| - asigurarea apei tehnologice | - nu este cazul |
| - asigurarea agentului termic | - centrala proprie. |

Accese

Accesul in incinta proprietatii se realizeaza pe latura de est a proprietatii, din strada. Aceasta strada este in lucru. Proiectul aprobat va reglementa si regimul acesteia – daca va fi doar pentru aprovizionare si interventii sau va fi deschisa si publicului. Lotul are si un acces de serviciu- aprovizionare pe latura vestica, la aleea secundara existenta.

Cai de circulatie / parcar

Circulatia autovehiculelor se face din Bd. Alexandru Lapusneanu, iar cea pietonala pe trotuarele aferente. Zona are putine locuri de parcare amenajate, traficul – cel putin pana in prezent – fiind unul de aprovizionare-interventii.

Se va amenaja o platforma inierbata pentru 6 locuri de parcare, accesul la aceasta se va face din aleea circulabila situata pe latura de vest a terenului.

Indeplinirea cerintelor de calitate

Cerinta "A" – Proiectul va fi verificat la cerinta A –rezistenta si stabilitate.

Cerinta "B" - Siguranta in exploatare

Se respecta prevederile normativelor (NP 051/2001, STAS 6131, STAS 2965) privitoare la dimensionarea treptelor, proprietatilor pardoselii – se realizeaza din sortimente de gresie ce nu depaseste coeficientii de frecare admisibili.

Cerinta "C" - Securitate la incendiu:

Distantele minime ale obiectivului fata de cladirile invecinate :

- 0.75 m – vecin nord – Casa Bihor;
- 0.91 m – vecin sud – Casa Harghita;
- 10.06 m – vecin est – magazin/fast food;
- 3.46 m – vecin vest – garaje;
- riscul de incendiu: mic
- gradul de rezistenta la foc: III

Cerinta "D" – Igiena, sanatatea oamenilor, protectia si refacerea mediului

a - Igiena si sanatatea oamenilor

Se asigura un nivel excelent de iluminare naturala si ventilare. Constructia este dotata cu grupuri sanitare.

b - Refacerea si protectia mediului

Funciunea propusa nu este poluanta si se inscrie in specificul functional al zonei.

Cerinta "E" – Protectia termica, hidrafuga si economia de energie

a – Izolarea termica si economia de energie

Se respecta prevederile OG 29/2000 conditiile din Normativul C107/2005.

Inchiderile exterioare se executa din panouri termoizolante tip sandwich.

b- Izolarea hidrofuga

La invelitoare se prevede o hidroizolatie peste astereala si o bariera de vapori sub termoizolatie.

La terase, circulabile sau necirculabile, sunt prevazute bariere de vapori - lipite pe vata minerala si straturi de difuzie, iar spre exterior o singura folie SIKA ce are dublu rol: hidroizolatie si difuzie.

Cerinta "F" - Protectia impotriva zgomotului

Funciunea propusa – alimentatie publica si cazare - nu ridica probleme mari in privinta izolarii fonice, alcatuirile de pereti interiori sau exteriori conformati sa raspunda celorlalte cerinte sunt acoperitoare si pentru cerinta "F". In aceeași situatie se afla si relatiile între nivele, unde plansele dublate de plafoanele false de gips-carton au un comportament excelent. Cum nu exista utilaje - fixe sau mobile de mare capacitate care sa induca vibratii sau zgomote de impact - nu sunt necesare masuri pentru atenuarea zgomotelor structurale.

Masurile de protectie civila

Constructia nu se incadreaza in categoria constructiilor la care, potrivit legii, se justifica obligativitatea prevederii si executarii unui adapost de protectie civila.

IV. Surse de poluanti și instalatii pentru retinerea, evacuarea și dispersia poluantilor in mediu

1. Protectia calitatii apelor

Obiectivul propus nu prezinta pericol pentru apele freatice sau de suprafata.

Evacuarea apelor uzate se face prin racord la canalizarea existenta.

2. Protectia aerului

Obiectivul propus nu prezinta un pericol pentru poluarea atmosferei.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Inchiderile proiectate asigura un coeficient de atenuare a zgomotelor conform reglementarilor. Nu exista surse de vibratii in vecinatate.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

Nu este cazul.

5. Protectia solului si a subsolului.

Apele menajere vor fi captate in camine si se vor deversa in reseaua stradala. Nu exista surse ce ar putea afecta solul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice.

Amplasamentul nu se afla in vecinatatea luciului de apa, zona este intens edificata, nu sunt ecosisteme ce ar putea fi afectate de lucrarile propuse.

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

Funciunea propusa nu influenteaza asezarile umane, zona nu este dedicata functiunii rezidentiale, ci turismului si comertului .

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament.

Colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in recipiente cu destinatia speciala de sortare a acestora - europubele.

9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.

Nu se produc deseuri toxice sau periculoase ce ar presupune masuri speciale de colectare, pastrare sau neutralizare.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

In cazul poluarii accidentale a mediului se va anunta Agentia de Protectia Mediului pentru monitorizarea surselor de poluanti si calitatii factorilor de mediu, pana la indepartarea cauzelor emisiilor de poluanti de mediu.

VI. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apa, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.)

Nu este cazul.

VII. Lucrari necesare organizarii de santier

Lucrarile ce se executa vor afecta numai terenul proprietate.

Pe durata executarii lucrarilor se vor respecta:

- Legea 90/1996 privind protectia muncii
- Norme generale de protectia muncii
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protectia si igiena muncii in constructii – ed. 1995
- Ord MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la inaltime

- Ord MMPS 235/1995 normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala
- Normativele generale de prevenirea si stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr. 775/22.07.1998
- Ordin MLPAT 20N/11.07.1994-Normativ C300-1994
- Ordin 119 04-02-2014 Ministerul Sanatatii
- alte acte normative in vigoare la data executarii lucrarilor.

In conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea lucrarilor in constructii si HGR 925/1995 proiectul va fi supus verificarilor tehnice.

Proiectul tehnic a fost elaborat respectandu-se prevederile Legii 50/1991 (republicata) si cele ale Legii nr.10/1995 privind calitatea lucrarilor si a normativelor tehnice in vigoare.

VIII. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei

Dupa terminarea investitiei vor fi indepartate toate deseurile rezultate in timpul constructiei si va fi refacut spatiul verde amenajat. Functiunile propuse nu sunt poluante si se inscriu in specificul functional al zonei – functiuni pentru turism.

Intocmit,
arh. Serghei Petrov

