



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Documentație tehnică pentru obținerea

AVIZULUI DE MEDIU

INVESTIȚIA

“CONSOLIDARE, REABILITARE, REFACERE
FATADE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA, SCHIMBARE FUNCTIUNE IMOBIL
EXISTENT MONUMENT ISTORIC – D+P+POD-
LOCUINTA IN MICRO-INTREPRIDERE PENTRU
DEFASURAREA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE (in suprafata maxima de 400
mp din ADC si sa nu genereze transporturi
grele). TRANSFORMARE POD IN POD
LOCUIBIL. ORGANIZARE DE SANTIER “

AMPLASAMENT

Str. Marcus Aurelius nr. 10, Mun. Constanta,
Jud. Constanta
Nr. cadastral IE: 249735

BENEFICIAR

GEORGE-FLORIN COMAN
GHEORGHE COMAN

PROIECTANT

WIGWAM INVEST S.R.L.

FAZA

D.T.A.C

NR. PROIECT

5/2018

DATA

02/2022



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania
Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Memoriu Tehnic de Arhitectura **Faza D.T.A.C.**

I. DENUMIREA PROIECTULUI

1.1. Denumirea obiectivului de investitii:

“CONSOLIDARE, REABILITARE, REFACERE FATADE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA, SCHIMBARE FUNCTIUNE IMOBIL EXISTENT MONUMENT ISTORIC – D+P+POD- LOCUINTA IN MICRO-INTREPRIDERE PENTRU DESFASURAREA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE (in suprafata maxima de 400 mp din ADC si sa nu genereze transporturi grele).
TRANSFORMARE POD IN POD LOCUIBIL. ORGANIZARE DE SANTIER ”

Str. Marcus Aurelius nr. 10, Mun. Constanta, Jud. Constanta
Nr. cadastral IE: 249735

II. TITULAR

1.2. Elaboratorii documentatiei:

ARHITECTURA – PROIECTANT GENERAL

WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania
Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

RESPONSABIL PROIECT : RAZVAN BARSAN / Tel.:
0732.125.601

RESPONSABIL PROTECTIA MEDIULUI: ENESCU OANA / Tel.:
0745.121.117

1.3. Beneficiarul investiei:

GEORGE-FLORIN COMAN

Domiciliu: str. Stefan Greceanu, nr. 11, Mun. Bucuresti, Sectorul 2
Identificat cu CI seria RX, nr. 475485, CNP 1760419424510
Email: goffogus@gmail.com

GHEORGHE COMAN

Domiciliu : str. Competitiei nr. 11, Mun. Bucuresti, Sectorul 2
Identificat cu CI seria RD, nr. 831212, CNP 1290201400138

1.4. Amplasament obiectiv:

Str. Marcus Aurelius nr. 10, Mun. Constanta, Jud. Constanta
Nr. cadastral IE: 249735

1.5. Categoria de importanta a constructiei:



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Categoria de importanta a constructiei este "C-normala"

Conform cu H.G. 766/21 noiembrie 1997 publicat in MO nr. 352 din 10 decembrie 1997 "Hotarare pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii" Anexa 3;

Clasa de importanta a constructiei este "II".

Conform codului de proiectare seismică P-100/2006 (Cap. 4.4.5 tabel 4.2) importanta și nivelul de expunere la cutremur pentru clădiri;

Gradul de rezistenta la foc al constructiei este "II"

Conform P118-99 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor'

Riscul de incendiu al constructiei este "MIC".

q= sub 420 MJ/m2Conform P118-99 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor

**III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE INTREGULUI PROIECT
– SUPRAFETE SI COEFICIENTI****a. DESCRIEREA PROIECTULUI:****Certificat de urbanism nr. 2908 din 17.09.2021****SITUATIA EXISTENTA**

Obiectivul cu **nr cad. 249735** din strada, Marcus Aurelius nr. 10, Municipiul Constanta, Jud. Constanta este alcatuit din teren intravilan in suprafata 151.00 mp imprejmuit de zidurile constructiei, conform extras de carte funciara pentru informare nr. 135026 din data 22.10.2018, si Constructie C1 Cu o suprafata construita de 151 mp, si o S. desfasurata de 302 mp.

Condorm Raport de expertiza tehnica D2046/2000 – CURTEA DE APEL CONSTANTA:

Se identifica imobilul revendicat si construit in 1913 pe strada Marc Aureliu nr. 8 cu actualul imobil existent pe strada Marc Aureliu nr. 10. Fada imobilului este identica si astazi cu planul de fatada intocmit in 1913 in vederea obtinerii autorizatiei de construire nr. 4516/1913 de la Primaria Constanta, de catre Cap. Stanescu.

• BILANȚ GENERAL SUPRAFETE**TEREN**

NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPRIETAR
249735	151mp	GEORGE FLORIN COMAN, GHEORGHE COMAN

CONSTRUCȚII

BILANT DE SUPRAFETE <u>EXISTENTE</u>	
SUPRAFATA TEREN (conform cadastru/extras c.f./ridicare topografica)	151.00 m²
Arie construită DEMISOL (spatii locuinta individuala)	150.54 m ²
Arie construită PARTER (spatii locuinta individuala)	135.56 m ²
Arie construită POD TEHNIC (nu intra la CUT)	144.50 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA	430.60 m ²
SUPRAFATA UTILA	214.20 m ²
SUPRAFATA UTILA TOTALA (cuprinde si podul tehnic)	293.86 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA (POT)	150.54 m²
SUPRAFATA CONSTRUITA-DESFASURATA (CUT) fara pod, curte de lumina parter	302.00 m²
SUPRAFATA CURTE DE LUMINA PARTER	8.94 m ²
BILANT DE SUPRAFETE - AMENAJARI EXTERIOARE	
SUPRAFATA TEREN (conform cadastru/extras c.f./ridicare topografica)	151.00 m²
ARIE CONSTRUITA (amprenta la sol)	151.00 m²
ARIE SPATIU VERDE TOTAL (0.00 %)	0.00 m²
spatiu verde pe sol natural (0.00 %)	0.00 m ²
spatiu verde pe sol impermeabil (0.00 %)	0.00 m ²
ARIE CIRCULATII CAROSABILE	0.00 m²
ARIE PARCARI AUTO LA SOL	0.00 m²
ARIE CIRCULATII PIETONALE (accesul in imobil se face direct din spatiul public – terenul este imprejmuit de zidurile constructiei)	0.00 m²



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

NR. CADASTRAL	DESTINAȚIE	REGIM ÎNĂLȚIME	S. CONSTRUITĂ (mp)	S. DESFĂȘURATĂ (mp)	S. UTILĂ (mp) fără pod tehnic	PROPRIETAR
259735-C1	locuința	D+P+Pod	151mp (cf. extras de carte funciară)	302mp	225.41 mp	GEORGE FLORIN COMAN, GHEORGHE COMAN

• **COEFICIENȚI URBANISTICI (raportat la S totală teren = 151mp)**

	P.O.T. (%)	C.U.T.
EXISTENT	96%	2
PROPUȘ	96%	2.22

- Pentru calculul POT existent, s-a luat în considerare suprafața construită la sol a clădirii existente, care este diferită de cea din extrasul de carte funciară (151 mp) și cea din proiectul inițial al clădirii. Diferențele intervin din suprafața construită a curții de lumină a imobilului monument istoric care inițial era închisă cu un zid de cărămidă iar în momentul de față nu este închisă în totalitate de zidurile construcției și nu este acoperită. În planurile inițiale suprafața construită a imobilului era de 151 mp rezultând un POT de 100%

Construcția existentă, monument istoric ocupă în procent de 96% suprafața terenului (144.50 mp)

- Pentru calculul CUT, s-a luat în considerare suprafața construită desfășurată a clădirii fără pod tehnic și curtea de lumină neacoperită de la parter, rezultând suprafața construită desfășurată pt. calcul CUT de 302 mp, raportat la suprafața totală a terenului (151mp).

• **REGIM DE ÎNĂLȚIME, ÎNĂLȚIME LA CORNISA ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ EXISTENTE :**

NR.CAD	DESTINAȚIE	REGIM ÎNĂLȚIME	H LA CORNISA	H MAXIM
249735-C1	Locuinta	D+P+Pod Tehnic	6.90 m	9.25 m

*** înălțimile au fost măsurate de la cota strazii Marcus Aurelius**

• **VECINĂȚĂȚI :**

- NORD- imobil proprietate privată cu intrarea din strada Marcus Aurelius nr.8;
- SUD- Strada Sulmona;
- EST - imobil cu nr.cad. 249742 proprietate privată
- VEST -Strada MARCUS AURELIUS

• **RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE :**

- NORD- 0 metri - construcție pe limita de proprietate
- SUD - 0 metri - construcție pe limita de proprietate
- EST - 0 metri - construcție pe limita de proprietate
- VEST - 0 metri - construcție pe limita de proprietate



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

SITUATIA PROPUSA:

Deoarece clădirea se află într-un stadiu avansat de degradare și nu este valorificată la întregul său potențial se doresc realizarea lucrurilor de "CONSOLIDARE, REABILITARE, REFECERE FATADE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA, SCHIMBARE FUNCTIUNE IMOBIL EXISTENT MONUMENT ISTORIC – D+P+POD- LOCUINTA IN MICRO-INTREPRIDERE PENTRU DESFASURAREA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE (in suprafata maxima de 400 mp din ADC si sa nu genereze transporturi grele). TRANSFORMARE POD IN POD LOCUIBIL. ORGANIZARE DE SANTIER", pentru obiectivul din Strada Marcus Aurelius nr.10, Municipiul Constanta, judetul Constanta.

Terenul este împrejmuit de zidurile claridii.

Regimul de înălțime existent este D+P+Pod. Accesul principal în clădire se face din Strada MarcusAurelius, insa exista si un acces secundar din strada Sulmona, la nivelul demisolului.

În prezent, clădirea nu este folosită, din cauza faptului că se află în stadiu avansat de degradare. Aceasta nu prezinta niciun avantaj functional sau estetic nici pentru terenul in cauza si nici pentruvecinatati.

b. OPORTUNITATEA SI NECESITATEA INTERVENTIEI:

Prin proiect se propune consolidarea cladirii si reabilitarea acesteia din punct de vedere estetic si functional, refacerea finisajelor fatadelor cu pastrarea caracteristicilor valoroase ale acesteia, compartimentarea interioara a acesteia pentru adaptarea la o functiune de actualitate.

Obiectivul general al proiectului este crearea unui spatiu ce își propune să devină un hub regional al comunității antreprenoriale angrenată în sectorul industriilor creative din regiune. Acesta se dorește sa sustina tinerii antreprenori din sectorul creativ, care au nevoie de un sistem informational si tehnologic, pe care nu ar putea sa il sustina pe cont propriu.

În cadrul incubatorului va fi asigurat un flux tehnologic si informational de suport de înaltă calitate si vor fi create mecanisme de facilitare a transferului de experiență și cunoștințe specifice dezvoltării micro-intreprinderilor si afacerilor de tip start up, in vederea realizarii unor produse finite sau sisteme de success, inovatoare, care pot deveni competitive la nivel national sau chiar international.

Se va pastra functiunea cladirii monument istoric de locuinta individuala ale carei spatii vor fi in podul locuibil. Accesul in locuinta se va realiza din holul principal al cladirii prin intermediul unei scari utilizate doar de aceasta functiune. Se va adauga functiunea de microintreprindere pentru desfasurarea de **activitati productive nepoluante** (maxim 10 angajati) si asociatii familiale, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 400 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele. Spatiile microintreprinderii vor fi in cadrul parterului si demisolului cladirii.

c. VALOAREA INVESTITIEI:

Valoarea investitiei de reabilitare a cladirii este estimata la 1.000.000 ron.

Interventiile propuse sunt:

-pastrarea elementelor valoroase din punct de vedere istoric ale cladirii conform strudiu istoric, pastrarea conformarii acesteia, a volumetriei si a caracterului. Realizarea consolidarii din punct de vedere structural si realizarea de modificari interioare care sa permita reabilitarea din punct de vedere functional al cladirii.

Nu se va modifica edificabilul si volumul cladirii, nu se vor modifica retragerile si **NU VA FI**



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

MODIFICAT REGIMUL DE INALTIME.

BILANT DE SUPRAFETE PROPUSE	
SUPRAFATA TEREN (conform cadastru/extras c.f./ridicare topografica)	151.00 m²
Arie construită DEMISOL (spatii microintreprindere, spatii tehnice)	144.50 m ²
Arie construită PARTER (spatii microintreprindere, birouri)	135.56 m ²
Arie construită POD LOCUIBIL (spatii locuinta)	144.50 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA	424.56 m ²
SUPRAFATA UTILA	287.25 m ²
SUPRAFATA UTILA TOTALA (cuprinde si curtea de lumina)	300.25 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA (POT)	144.50 m²
SUPRAFATA CONSTRUITA-DEFASURATA (CUT) fara spatii tehnice si curtea interioara	336.26 m²
SUPRAFATA CURTE DE LUMINA PARTER	6.50 m ²
BILANT DE SUPRAFETE - AMENAJARI EXTERIOARE	
SUPRAFATA TEREN (conform cadastru/extras c.f./ridicare topografica)	151.00 m²
ARIE CONSTRUITA (amprenta la sol)	144.50 m²
ARIE CONSTRUITA (curte de lumina)	6.50 m ²
ARIE SPATIU VERDE TOTAL (0.00 %)	0.00 m²
spatiu verde pe sol natural (0.00 %)	0.00 m ²
spatiu verde pe sol impermeabil (0.00 %)	0.00 m ²
ARIE CIRCULATII CAROSABILE	0.00 m²
ARIE PARCARI AUTO LA SOL	0.00 m²
ARIE CIRCULATII PIETONALE (accesul in imobil se face direct din spatiul public – terenul este imprejmuit de zidurile constructiei)	0.00 m²

d. PERIOADA DE IMPLEMENTARE:

Perioada de implementare a proiectului este estimata la 2 ani.

e. LIMITELE AMPLASAMENTULUI:

- **RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE :**

- NORD- 0 metri - construcție pe limita de proprietate
- SUD – 0 metri - construcție pe limita de proprietate
- EST – 0 metri - construcție pe limita de proprietate
- VEST – 0 metri - construcție pe limita de proprietate

*** Vezi anexa 1 – Plan de amplasament 1:2000 si Plan de situatie 1:500**



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

f. DESCRIERE CARACTERISTICI FIZICE :

1. SITUATIA EXISTENTA

DESCRIERE GENERALA A IMOBILULUI :

DESCRIERE GENERALĂ A CLĂDIRII C1 (N.C. 249735-C1)

Imobilul are funcțiunea de locuinta.

Regimul de înălțime existent este D+P+Pod. Accesul principal în clădire se face din Strada Marcus Aurelius, insa exista si un acces secundar din strada Sulmona, la nivelul demisolului.

În prezent, clădirea nu este folosită, din cauza faptului că se află în stadiu avansat de degradare

SPATII DEMISOL :

Spatiile demisolului cuprind 8 incaperi, in momentul de fata fara o utilitate clara, neutilizate, ce deserveau functiunea de locuinta.

SPATII PARTER:

Spatiile parterului cuprind 8 incaperi, incaperile principale ale locuintei conform studiu istoric, in prezent neutilizate.

SPATII POD TEHNIC:

Podul tehnic este un spatiu deschis, fara elemente de compartimentare, fiind doar un spatiu tehnic.

Scara care permitea accesul in pod, in planurile initiale conform studiului istoric a fost dezafectata.

Planul parter al releveului a fost realizat cu elementele prezente in cladirea monument istoric.

Inaltimea libera existenta in camerele din demisol este 2.80 metri iar in camerele din parter este de 3.50 metri.

BILANT DE SUPRAFETE UTILE EXISTENT- DEMISOL		
D-01	-	15.72m ²
D-02	-	21.85m ²
D-03	-	21.95m ²
D-04	-	14.03m ²
D-05	-	3.47m ²
D-06	-	5.40m ²
D-07	-	16.16m ²
D-08	-	7.83m ²
TOTAL : 8		106.4m²

BILANT DE SUPRAFETE UTILE EXISTENT - PARTER		
P-01	INTRAREA	10.52m ²
P-02	VESTIBUL	15.72m ²
P-03	ODAIA	22.48m ²
P-04	SALON	21.82m ²
P-05	DORMITOR	15.06m ²
P-06	CORIDOR	3.42m ²
P-07	CAMERA COPII	16.35m ²
P-08	CURTEA	5.82m ²
P-09	BAIE	7.83m ²
TOTAL : 9		119.02 m²

BILANT DE SUPRAFETE UTILE EXISTENT - POD TEHNIC		
PO-01	SPATIU TEHNIC	68.44 m ²



TOTAL : 1

68.44 m²

TOTAL SUPRAFATA UTILA: 293.86 mp

1. FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli :

La pardoseli sunt utilizate dusumele de lemn, aflate intr-o stare avansata de degradare.

Pereti :

Peretii sunt tencuiti si finisati cu vopsea lavabila.

Tavane :

Tavanele sunt tencuite si finisate cu vopsea lavabila

2. FINISAJE EXTERIOARE

Fatade :

Fatada aflata intr-o stare avansata de degradare prezinta o tencuiala realizata din praf de piatra si mortare de calcar.

Invelitoare:

Invelitoarea tip sarpanta de lemn este intr-o stare avansata de degradare, finisaj olane ceramice.

3. TAMPLARIE EXTERIOARA

Tamplaria exterioara aflata intr-o stare avansata de degradare este de lemn, cu completari din panouri metalice.

4. TAMPLARIE INTERIOARA

Nu mai este prezenta tamplaria interioara.

5. IMPREJMUIRE INCINTA

Incinta este delimitata de zidurile constructiei

6. STRUCTURA CONSTRUCTIVA

Perioada de executie a cladirii este in jurul anului 1910, aceasta fiind data in folosinta in anul 1913. Structura de rezistenta a cladirii este din zidarie de caramida cu toate plansele de lemn. Sarpanta cladirii, parte a podului este realizata din lemn.

Conform dezvelirilor parte a studiului geotehnic, fundatiile cladirii sunt din zidarie, de tipul talpi continue sub peretii portanti, si nu prezinta evazari. Adancimea de fundare este de aproximativ 1.00 de la cota de pardoseala a demisolului.

Acoperisul este de tip sarpanta de lemn cu invelitoare din olana ceramic. Perimetral la nivelul podului este prevazut un atic perimetral din zidarie.

Deasupra usilor si ferestrelor sunt dispusi buiandrugi din zidarie si/sau lemn.

Grosimea peretilor de zidarie variaza, de la 25 cm pentru peretii interior de compartimentare la 37.5 cm la pereti exterior. Peretii de la strada, strada Sulmona si strada Marcus Aureliu, fac parte din fatada monumentala.

Peretii din spatele cladirii, pereti ce nu fac parte din fatadele monumentale este de 50cm.

In prezent cladirea aflata in amplasament nu este functionala si se afla in stare de degradare avansata. Cladirea este o constructie veche, de aproximativ 100 ani. Cladirea a fost proiectata si realizata inainte de aparitia primului documentul normativ de proiectare seismică, P13-63.



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Sistem constructiv	Pereti portanti din zidarie, plansee cu barne de lemn.
Fundație	-
Pereți exteriori	Zidărie din cărămidă 30cm- 50 cm
Pereți interiori	Zidărie din cărămidă 10cm- 30 cm
Acoperiș	Structură de tip șarpantă de lemn, învelitoare din olane ceramice

2. SITUAȚIA PROPUȘA

DESCRIERE GENERALA A IMOBILULUI :

Situată într-un punct strategic la nivel urban, clădirea se află într-un stadiu avansat de degradare și nu este valorificată la întregul său potențial.

Deoarece clădirea nu a fost folosită o perioadă îndelungată, s-au produs degradări atât la exterior, la nivelul fațadelor, tâmplăriei cât și la interior, din cauza infiltrațiilor la nivelul pereților, pardoselilor și tavanelor.

La nivel structural, clădirea, a cărei construcție a fost finalizată în anul 1913 urmează parcursul firesc spre degradare. Sunt necesare intervenții în vederea consolidării structurii de rezistență, care să respecte legislația în vigoare, după întocmirea unei expertize tehnice de profil.

În vederea repunerii în funcțiune a clădirii la standarde actuale și pentru a o reintegra în țesutul urban, având în vedere și poziția privilegiată a acesteia, se dorește consolidarea, reabilitarea, refacerea fațadelor, recompartimentarea interioară.

Obiectivul general al proiectului este crearea unui spațiu ce își propune să devină un hub regional al comunității antreprenoriale angrenată în sectorul industriilor creative din regiune. Acesta se dorește să susțină tinerii antreprenori din sectorul creativ, care au nevoie de un sistem informațional și tehnologic, pe care nu ar putea să îl susțină pe cont propriu.

În cadrul incubatorului va fi asigurat un flux tehnologic și informațional de suport de înaltă calitate și vor fi create mecanisme de facilitare a transferului de experiență și cunoștințe specifice dezvoltării micro-intreprinderilor și afacerilor de tip start up, în vederea realizării unor produse finite sau sisteme de succes, inovatoare, care pot deveni competitive la nivel național sau chiar internațional.

Se va păstra funcțiunea clădirii monument istoric de locuință individuală ale cărei spații vor fi în podul locuibil. Se va adăuga funcțiunea de microintreprindere pentru desfășurarea de activități productive nepoluante (maxim 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Proiectarea lucrărilor de intervenție s-a realizat în conformitate cu Raportul de Expertiză Tehnică întocmit pentru construcția existentă.

SPATII DEMISOL :

Spațiile demisolului cuprind un hol de acces, spații tehnice și de depozitare, un grup sanitar, o curte interioară și două Sali de producție.

SPATII PARTER:

Spațiile parterului cuprind un lobby, o zonă de recepție, un grup sanitar, o sală de ședințe și spații de birouri

SPATII POD LOCUIBIL:

În podul locuibil vor fi amenajate spațiile necesare locuinței de tip garsonieră/studio, care va funcționa congruent cu microintreprinderea o suprafață de 68.05 mp



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Inaltimea libera propusa in demisol este de 3.00 metri, in parter este de 3.25 metri iar in pod este de 2.65 pentru spatiile locuintei.

Spatiile din cadrul functiunii de locuinta respecta spatiile minime admise conform Legii locuintei nr. 114/1996.

Grupurile sanitare propuse din punct de vedere al echiparii respecta STAS 1748/90 Instalatii sanitare ALIMENTARE CU APA LA CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE- prescriptii fundamentale de proiectare.

BILANT DE SUPRAFETE UTILE PROPUNERE – DEMISOL

D-01	SPATIU TEHNIC/DEPOZITARE	9.69m ²
D-02	HOL	16.19m ²
D-03	SALA PRODUCTIE	32.84m ²
D-04	SALA PRODUCTIE	28.47m ²
D-05	GRUP SANITAR	10.10m ²
D-06	HOL	3.55m ²
D-07	SPATIU TEHNIC/DEPOZITARE	10.77m ²
D-08	CURTE INTERIOARA	6.50 m ²

TOTAL : 8 **115.38 m²**

BILANT DE SUPRAFETE UTILE PROPUNERE – PARTER

P-01	LOBBY	10.39 m ²
P-02	RECEPTIE	15.52 m ²
P-03	SPATII BIROU	21.74 m ²
P-04	SALA SEDINTE	20.93 m ²
P-05	SPATII BIROU	31.27 m ²
P-06	GRUP SANITAR	7.81 m ²
P-07	HOL	3.52 m ²
P-08	CURTE INTERIOARA	6.50 m ²

TOTAL : 8 **117.68m²**

BILANT DE SUPRAFETE UTILE PROPUNERE – POD TEHNIC

PO-01	LIVING ROOM+DINNING+BUCATARIE	53.40 m ²
PO-02	HOL	9.37 m ²
PO-03	BAIE	4.42 m ²

TOTAL : 3 **67.19 m²**

TOTAL SUPRAFATA UTILA PROPUNERE: 300.25 mp

NUMAR UTILIZATORI: estimat 10 persoane.

SPATII VERZI: In prezent nu exista spatiu verde amenajat pe terenul in suprafatade 151.00 mp. Nu se va amenaja spatiu verde la sol, deoarece constructia Monument istoric ocupa in procent de 96% suprafata terenului.

1. FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli :

Pentru spatiile uscate: pardoselile vor fi din lemn stratificat. Pentru spatiile umede: bai si terase se vor folosi placi ceramice.

Pereti :



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania
Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Peretii exteriori si cei despartitori vor fi tencuiti.
In grupuri sanitare se va aplica placaj ceramic si tencuiala.

Tavane :

Plafonele vor fi tencuite si finisate cu vopsea lavabila.

FINISAJE EXTERIOARE

Fatade :

Se va opta pentru solutii compatibile cu materialele originale, care sa pastreze caracterul si sa nu altereze esteticul monumentului istoric.

Pardoseli :

Pentru terasele se vor folosi placi ceramice de exterior, antiderapante.

TAMPLARIE EXTERIOARA

Refacerea tamplariilor exterioare se va face identic, tamplaria va fi din lemn cu geam termoizolant LowE, care sa nu altereze caracterul imobilului.

TAMPLARIE INTERIOARA

Tamplaria interioara va fi din lemn.

INVELITOARE

Acoperirea va fi cu sarpanta de lemn cu invelitoare din olane ceramice.

STRUCTURA CONSTRUCTIVA

In urma intocmirii expertizei tehnice atasata documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire cladirea monument istoric se incadreaza in **clasa de risc seismic RS II**, in care se incadreaza constructiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradari structurale majore, dar la care pierderea stabilitatii este putin probabila; in concluzie sunt necesare lucrari de interventie structurala/cosolidare ;

Clasa de risc seismic după efectuarea lucrărilor de intervenție cu respectarea cerintelor arhitecturale propuse este **RSIII (var, minimala)**

Pentru întocmirea expertizei s-au realizat o inspecție vizuală și o relevare foto la fața locului, in amplasament. De asemenea, s-a verificat dacă dimensiunile elementelor structurale corespund cu cele relevate și/sau cu cele din proiect. Beneficiarul a pus la dispoziție Studiul Geotehnic in amplasament și raport de încercări pe materiale. In evaluarea seismică s-a ținut cont de acestea. Pentru rezistențele materialelor s-au folosit conform P100-3/2019 și datele indicate in normativul de proiectare a peretilor de zidarie. Conform vizitei in amplasament și inspecțiilor realizate, s-a constatat că asupra clădirii nu s-a intervenit cu lucrările de consolidare conform proiect pus la dispoziție de către beneficiar.

In prezent cladirea aflata in amplasament nu este functionala si se afla in stare de degradare avansata. Cladirea este o constructie veche, de aproximativ 100 ani. Clădirea a fost proiectată și realizată înainte de apariția primului document normativ de proiectare seismică, P13-63. La data construirii acesteia, nu existau in vigoare normative de Proiectare seismică. Beneficiarul nu a putut pune la dispoziție echipei de elaboratori Cartea Tehnică a construcției complete, astfel încât să conțină proiectul inițial și date privind modificările survenite pe parcurs. In absența Cărții tehnice complete, se pot face referiri numai la constatările de pe teren concretizate în relevee și poze precum și la informații colectate prin discuțiile purtate cu reprezentanții ai beneficiarului.

Clădirea a fost exploatată în condiții normale, nefiind semnalate deficiențe care ar fi putut afecta starea tehnică. In cadrul elementelor structurale, pereti de zidarie neconfinata, se observa fisuri atat



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

la nivelul montantilor cat si la nivelul buiandrugilor. Fisurile au aparut datorita cutremurelor majore prin care a trecut cladirea si datorita tasarile diferite date de natura terenului de fundare.

La nivelul podului si al parterului s-au observat degradari datorate infiltratiilor de apa meteorice. Acest lucru s-a intamplat datorita sistemului de invelitoare care se afla in stare de degradare. De asemenea, datorita infiltratiilor a fost afectata astereala acoperisului.

Interventiile propuse sunt:

In conformitate cu prevederile proiectului de structura si noilor cerinte arhitecturale si necesitatile functionale, se vor lua urmatoarele masuri:

1. Propuneri structurale la nivelul fundatiilor:

- Demolarea placii de pardoseala existenta la nivelul demisolului in vederea realizarii sapaturii necesare pentru consolidarea fundatiilor
- Camasuiala fundatiilor de beton armat cu 10cm la interiorul cladirii pentru toti peretii de pe perimetru.
- La partea superioara a fundatiilor se va realiza o placa de pardoseala de beton armat cu 10cm grosime ce va solidariza fundatiile.

2. Propuneri arhitecturale si structurale la nivelul suprastructurii demisol si parter:

- Demolarea planseelor de lemn de peste demisol si parter, ce se afla in stare puternica de degradare, respectiv realizarea unor plansee noi de beton 10 cm, in conformitate cu cerintele actuale din punct de vedere arhitectural si structural
- Camasuiala la interior a peretilor de pe conturul cladirii, atat la demisol cat si la parter cu 10 cm de beton armat
- Demolari minime a unor pereti interiori de compartimentare de la parter si demisol pentru a realiza noua propunere de parti in conformitate cu cerintele noii functiuni de microintreprindere precum si cerintelor rezultate de la diversele institutii specializate (Inspectoratul de Stat in Constructii, Inspectoratul de Situatii de Urgenta etc), dupa cum urmeaza:
- Scara de acces in cladire, realizata din lemn si aflata in stare de degradare avansata, va fi inlocuita cu o scara de beton armat, inasa accesul va fi pastrat conform cu planurile initiale
- Se va reveni la propunerea initiala din planurile de la 1913, cu o curte interioara de lumina din sticla, care va asigura un grad de iluminare necesar in utilizare
- Se va propune refacerea scarii interioare, care in situatia actuala nu mai exista. Aceasta va fi realizata din beton armat, conform cerintelor actuale pentru securitatea la incendiu si va fi amplasata conform cu planurile initiale pe cat posibil.
- Se va renunta la anumiti pereti interiori de compartimentare, care din cauza degradarilor in timp nu mai prezinta elemente arhitecturale importante, care nu mai pot fi consolidati, si care pentru functiunea actuala nu mai prezinta utilitate.

3. Propuneri arhitecturale si structurale la nivelul podului:

- Se va demola planseul de lemn existent, care este inutilizabil din motive de degradare si se va propune o placa de beton armat de 10 cm
- Camasuiala aticului pe tot conturul interior al peretilor existenti cu 10cm de beton armat, la fel ca la demisol si la parter



- Sarpanta existenta, aflata in stare avansata de degradare, se va demonta in vederea realizarii lucrarilor de consolidare.
- Sarpanta nou realizata va fi mixta din beton armat si lemn prin dispunerea unor centuri de beton armat ce vor rezema direct pe aticul perimetral nou creat. Aceasta masura este in conformitate cu cerintele rezultate in urma expertizei tehnice. Se va respecta in totalitate forma sarpantei conform cu situatia existenta. Invelitoarea va fi tot din oana ceramica si se va aseza pe stratul suport creat din astereala si capriori de lemn.
- Din punct de vedere functional, podul nelocuit se va transforma in pod locuibil, acesta avand utilizarea de locuinta de tip garsoniera, la care accesul se va realiza prin scara principala, care va fi separata de restul functiunii printr-un hol. Pentru a asigura gradul de iluminare necesar si pevederile Directiei de Sanatate Publica, se propune montarea a trei ferestre de tip Velux in sarpanta acoperisului.

4. Propuneri arhitecturale determinate de implementarea proiectului de instalatii termice, electrice si sanitare

- Conductele de incalzire se vor monta ingropat sub sapa, sau pozate in spatiul tehnic dintre tavanul suspendat si placa de beton armat si vor izola termic, solutia fiind finalizata in functie de conditiunile punctuale existente si va fi detaliata la faza PTH-DE.
- La demisol este propusa o camera tehnica de pompe, care sa asigure incalzirea centralizata a cladirii precum si incalzirea apei din conducte, pentru uz propriu, cu un boiler cu agent termic, conform cu proiectul de instalatii.
- Au fost propuse ghene pentru grupurile sanitare care sunt amplasate in aceeaasi zona ca si planurile initiale, iar traseele conductelor nu vor afecta arhitectural cladirea.
- Preluarea apelor meteorice va fi realizata prin intermediul jgheaburilor existente, care vor fi reconditionate, iar apa va fi directionata catre un bazin de colectare.
- Se va reface bransamentul la canalizarea existenta in zona.
- Instalatiile electrice s-au conceput si se vor realiza cu echipamente adecvate categoriilor si claselor de influente externe si cu certificat de conformitate, conform Legii 608/ 2001.
- Tablourile electrice se vor amplasa in spatiul tehnic de sub scara principala de acces si nu vor afecta arhitectura sau structura de rezistenta a cladirii, si vor proteja impotriva actiunii agentilor chimici sau de mediu.
- Traseele circuitelor si coloanelor electrice, pe de o parte, nu vor afecta arhitectural cladirea sau structura de rezistenta a cladirii, iar pe de alta parte, nu vor determina solicitarea lor la tasarea diferentiala a constructiei sau terenului.

5. Interventii arhitecturale la nivelul fatadelor principale

- Curatarea si repararea fatadelor monumentale se va realiza cu materiale speciale care vor pastra caracterul monumental al acestora. Elementele lipsa din decoratiile fatadei vor fi refacute conform cu planurile initiale din documentele de arhiva, iar interventia noua va fi marcata corespunzator.

Elementele existente intial care dadeau caracterul aparte al cladirii, dar care au fost distruse in totalitate sau partial in timp, precum usa de acces in cladire, vitraliile, tamplaria exterioara vor fi refacute conform cu documentatia existenta la arhiva si vor respecta concomitent prevederile din studiul istoric si prevederile specialistilor de la Ministerul de Cultura.



- Se va renunța la accesul pietonal din Strada Sulmona din motive functionale si de securitate si se va propune in schimb o fereastră care sa se încadreze in registrul arhitectural existent.
- Nu se va modifica registrul golurilor sau dimensiunea si proportiile acestora, nu se modifica edificabilul si volumul cladirii, nu se vor modifica retragerile si NU VA FI MODIFICAT REGIMUL DE INALTIME.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Se propun următoarele masuri de consolidare ale structurii conform raportului de expertiza tehnica:

- Demolarea placii de pardoseala existenta la nivelul demisolului in vederea realizarii sapaturii necesare pentru consolidarea fundatiilor
- Injectarea terenului de fundare si imbunatatirea acestuia cu material special, si executate de firme specializate pentru zona de calcan din spatele cladirii. La peretele de calcan limita laterala-est se vor executa subzidiri din beton simplu in ploturi de 1.00m avand inaltime de 50cm. Pentru aceasta zona se va realiza camasuiala fundatiilor pe conturul exterior cu 7 cm de beton armat. In acest mod se va realiza conectarea fundatiilor existente cu subzidirea din beton simplu.
- Camasuiala fundatiilor de beton armat cu 10cm la interiorul cladirii pentru toti peretii de pe perimetru. - Conectarea camasuieiilor fundatiilor cu camasuiala peretilor de zidarie de la demisol. La partea superioara a fundatiilor se va realiza o placa de pardoseala de beton armat cu 10cm grosime ce va solidarize fundatiile. Sub placa de pardoseala se va prevedea un strat de 10cm de pietris pentru ruperea capilaritatii.
- Demolarea planseelor de lemn ce se afla in stare puternica de degradare si demontarea sarpantei in vederea realizarii lucrarilor de consolidare la nivelul suprastructurii - Montarea de spraituri metalice orizontale si inclinate in vederea sustinerii zidurilor exterioare ce se vor pastra. - Demolarea peretilor interiori de compartimentare conform propunerii proiectantului de la specialitatea arhitectura atat la demisol cat si la parter - Camasuiala la interior a peretilor de demisol cu 7 cm de beton armat conform figurii urmatoare. Camasuiala va fi conectata cu ancore chimice de peretii de zidarie. - Peretii de calcan ce nu fac parte din fatada monumentala se vor tencui cu mortar armat de 5cm.
- Peste demisol va fi prevazuta o placa de beton armat de 15 cm armata cu doua plase de armatura sus si jos. Placa de beton armat va fi conectata cu peretii de zidarie prin strepi cu lungimea de 0.50m dispusi la pas de 1.00 m si prin intermediul ancorelor chimice. Strepi se vor realiza prin chertare in peretii de zidarie. Placa va fi conectata de camasuiala peretilor de zidarie prin ancore cimice si prin asigurarea continuitatii de bare la intersectia camasuiala de beton si placa. - Camasuiala peretilor de la demisol se va realiza continuu pana la nivelul parterului, fiind conecat cu placa de beton ce se va realiza peste parter.
- Camasuiala la interior a peretilor de parter cu 7 cm de beton armat conform figurii urmatoare. Camasuiala va fi conectata cu ancore chimice de peretii de zidarie. - Peretii de calcan ce nu fac parte din fatada monumentala se vor tencui cu mortar armat de 5cm.
- Peste parter va fi prevazuta o placa de beton armat de 15 cm armata cu doua plase de armatura sus si jos. Placa de beton armat va fi conectata cu peretii de zidarie prin strepi cu lungimea de 0.50m dispusi la pas de 1.00 m si prin intermediul ancorelor chimice. Strepi se vor realiza prin chertare in peretii de zidarie. Placa va fi conectata de camasuiala peretilor de zidarie prin ancore cimice si prin asigurarea continuitatii de bare la intersectia camasuiala de beton si placa. - Camasuiala peretilor de la parter se va realiza continuu pana la nivelul aticului, fiind conecat cu placa de beton ce se va realiza. - Camasuiala aticului pe tot conturul interior cu 7cmde beton armat - La partea superioara a aticului se vor demonta 2 3 raduri de caramida pentru crearea unei century de beton armat cu ianltimea de 25 cm si grosimea aferenta aticului + camasuiala. - Camasuiala aticului se va conecta cu zidaria existenta prin intermediul ancorelor chimice. -



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Sarpanta nou realizata va fi mixta din beton armat si lemn prin dispunerea unor centuri de beton armat ce vor rezema direct pe aticul perimetral nou creat. Se va pastra forma sarpantei conform cu situatia existenta. Invelitarea va fi din oana ceramica si se va aseza pe stratul suport creat din astereala si capriori de lemn.

- De jur imprejurul cladirii, pe exterior se va prevedea un cordon de bitum etans intre amenajarea exterioara existenta si cladire

- Acolo unde nu exista amenajare exterioara, si daca este posibil se va prevedea un trotuar cu latime de 1.00m si grosime de 10cm. Stratul suport al trotuarului va fi din pietris cu grosime de 20cm

- deseurile vor fi sortate si depozitate in europubele amplasate la nivelul terenului, pe latura cu strada Sulmona, intr-un spatiu special amenajat; preluarea acestora se va face cu ajutorul unei firme specializate, eliminand riscul de poluare a aerului, apei si a solului



V. Descrierea amplasării proiectului:

1. Regimul juridic

Terenul situat in intravilanul municipiului Constanta, identificat cu Carte Funciară nr. 249735 a Municipiului Constanta, nr. cadastral 249735 este proprietatea lui COMAN GHEORGHE – cota 1/8 si COMAN GEORGE- FLORIN- cota 7/8 in urma dispozitiei de retrocedare nr. 796 din 06.02.2018, conform inregistrurilor din Extras de carte funciara pentru informare nr. 249735 eliberat sub cerere 81914 in data de 19.06.2019.

Conform OMC nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea "Listei monumentelor istorice" actualizata si a "Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare, imobilul este **MONUMENT ISTORIC** clasa B, categoria II "CASA" str. Marcus Aurelius nr. 10, Cod CT-II-m-B-02822, nr. crt.527 si este situat in **SITUL ARHEOLOGIC** "Orasul Antic Tomis, Peninsula Constanta, intre Bd. Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, Port comercial, Bd. Termele Romane (fost. Marinarilor), str. Traian, Cod CT-I-s-A-02555 nr. crt. 1 si in **SITUL URBAN** "Zona peninsulara Constanta" Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, Bd. Ferdinand pana la str. Atelierelor, str. Traian, Bd. Termele romane (Fost Marinarilor), Cod CT-II- s-B-02832, nr. crt. 486

Conform Legii nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului natitonal: Sectiunea a III-a –zone protejate, Art. 3: Lucrarile de salvare, protejare si de punere in valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publica de interes national.

2. Regimul economic

- FOLOSINTA ACTUALA: C1- locuinta D+P+POD, confomr anexa nr.1 L a Partea I CF 249735/2021 si RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA IN DOSAR 2046/2000- Curte de apel Constanta.

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE: Amplasamentul studiat face parte din zona **ZRCP-** zona centrala situata in interiorul perimetrului de protectie a valorilor traditionale si din subzona **L1-** zona locuinte individuale si locuinte colective mici pe lot si alte functiuni complementare, avandurmatoarele **UTILIZARI ADMISE:** locuinte individuale, locuinte colective mici(maxim 2 apartamente pe etaj) echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie). Se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; Se admite conversia unor spatii in cadrul locuintelor existente in spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei. Se admit activitati productive nepoluante desfasurate in micro-intreprinderi(max 10 angajati) si asociatii familiale, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 400 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

UTILIZARI INTERZISE: orice functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala si zona istorica protejata, functiuni productive, comerciale si servicii cre genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice, anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta, depozite en-gris sau mic-gros, de substante inflamabile sau toxice, de materiale re folosibile, platforme de precolectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor, lucrari de terasament care impiedica scurgerea corecta a apelor.



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Funcțiunea existentă: Locuire. Imobilul este locuința D+P și are suprafața construită la sol de 151 mp.

Imobilul face parte din **“ZONA A” de impozitare.**

3. Regimul tehnic:

Procentul de ocupare a terenului **POT MAXIM aprobat 50%;**

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT MAXIM aprobat 1; se admite depășirea acestuia cu maxim 0.2, în cazul funcțiilor de cazare turistică și a celor cu acces public.**

Suprafața teren 151 mp.

Este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric menținute. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectură fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil în plan amprentele parcelarului istoric.

LOCURILE DE PARCARE: se vor asigura conform HCL nr. 113/24.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL 28/2018 Art. 16 Se exceptează (**nu se vor asigura locuri de parcare**) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulară delimitată de străzile Bd. Ferdinand, Str. Remus Opreanu, Str. Marcus Aurelius, Str. dr. Aristidie Karatzali și str. Mircea Cel Batran.

Accesurile pietonale și carosabil dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din str. Marcus Aurelius și str. Sulmona cu respectarea HG nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art. 25, Art. 26;

Regimul de înălțime aprobat: P+1E, va fi respectat tipul de aliniere la cornișa specifică fiecărei insule. **ÎN CAZUL CLADIRILOR PROTEJATE: va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel.**

ASPECTUL EXTERIOR: se va integra în caracterul arhitectural al vecinătăților, sitului urban. Se recomandă o expresie simplă, respectând caracterul fațadei.

Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură (clasate sau propuse) se va putea realiza numai în condițiile legii. Cererile de autorizare pentru orice fel de intervenție asupra clădirilor vor fi însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării ei fizice din acel moment. Documentația trebuie să conțină studiile de specialitate în funcție de natura lucrărilor. Expertiza structură, studiu istoric/arheologic, studiu geo, relevee ale fațadelor/decorațiilor, documentar fotografic. Autorizarea se va face numai cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatura, decorații, goluri, tamplării). Refacerea tamplăriilor se va face identic sau, în cazul în care nu există niciun element mărtor, în acord cu stilul clădirii. Decorațiile și profilele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente identice cu cele originale (desen, relief, material, culoare). Se acceptă înlocuirea decorațiilor vechi deteriorate cu decorații noi, identice din praf de piatră. Tecuielile și zugrăvelile le vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate. Este interzisă utilizarea oricărui element arhitectural și/sau materiale rustice, străine arhitecturii urbane. Este interzisă utilizarea geamurilor reflectorizante și/sau colorate. Este interzisă amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor. Este interzisă montarea pe fațadele principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV. Rețelele și conductele existente de pe fațadele principale vor fi suprimate. Refacerea pavimentului din zona aferentă clădirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adăugând documentației pentru obținerea autorizației de construire. Proiectele de paviment pentru clădirile învecinate vor fi corelate pentru a păstra caracterul unitar al străzii/zonelor.

Acoperisuri: Se vor conserva forma și materialele inițiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile în pantă se recomandă folosirea olanelor, similare cu cele existente. Este interzisă mansardarea clădirilor cu terasă sau cu acoperisuri cu pantă mică, utilizarea acoperisurilor cu pantă frântă, practicarea lucarnelor.



VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

a. Măsuri pentru protejarea mediului inconjurator

Se vor lua măsuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor.

Lucrarile cuprinse in prezenta documentatie nu determina modificari sau degradari ale mediului inconjurator. La executie lor se vor avea in vedere prevederile Legii protectiei mediului in vigoare. Lucrarile nu implica folosirea de substante toxice si periculoase, asigurandu-se conditiile de protectie a factorilor de mediu si a populatiei.

Igiena evacuării reziduurilor solide implica asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, dezpozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și solului.

Gunoii se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unități specializate (prin contract).

i. Protecția calității apelor în perioada executării lucrărilor de construcție

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu apă, în perioada lucrărilor de construcție se recomandă:

-se va proceda la înființarea organizării de șantier;

-în cadrul organizării de șantier se va utiliza o toaletă ecologică prevăzută cu lăvare;

-stationarea mijloacelor de transport și a utilajelor în incinta organizării de șantier se va face numai în spațiile special amenajate (platforme pietruite sau betonate);

-nu se vor organiza depozite de combustibili în incinta șantierului;

-se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor și a echipamentelor utilizate, în incinta șantierului; fac excepție zona special amenajată la ieșirea din șantier pentru curățarea roților utilajelor.

-depozitarea materialelor de construcție necesare și a deșeurilor generate se va realiza numai în spațiile special amenajate. Se va aplica un management corespunzător al gestionării materialelor și deșeurilor, astfel încât acestea să nu polueze apele sau spațiile învecinate;

-se recomandă ca materialele de construcție să fie aduse pe șantier numai în cantitățile necesare;

-se recomandă ca deșeurile generate să fie zilnic îndepărtate din zona șantierului;

ii. Protecția calității aerului în perioada executării lucrărilor de construcție

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada lucrărilor de construcție se recomandă:

-înființarea corespunzătoare a organizării de șantier;

-utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;

-utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare;

-curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă;

-încărcarea pământului excavat în mijloace de transport se va face astfel încât distanța între cupa excavatorului și bena autocamionului să fie cât mai mică, evitându-se astfel împrăștierea particulelor fine de pământ în zonele adiacente;



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

-materialul excavat va fi incarcat imediat dupa excavare in mijloace de transport corespunzatoare si transportat in vederea utilizarii ca material de umplutura numai in locurile indicate in Autorizatia de Construire.

iii. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor in perioada executarii lucrarilor deconstructive

In perioada realizarii investitiei se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot in zona amplasamentului, determinate de:

- intensificarea traficului in zona, ca urmare a necesitatii de aprovizionare a santierului cu materii, echipamente si utilaje;
- executarea anumitor lucrari de constructii in santier, care presupun producerea unor zgomote puternice;
- lucrari de incarcare-descarcare a materialelor de constructii;

In vederea diminuarii surselor de zgomot, in perioada realizarii investitiei, se vor lua masuri precum:

- se vor utiliza utilaje si echipamente corespunzatoare din punct de vedere tehnic, de generatii recente, prevazute cu sisteme performante de minimizare a poluantilor emisi in atmosfera, inclusiv din punct de vedere al nivelului de zgomot produs;
- utilajele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic in vederea cresterii performantelor;
- oprirea motoarelor utilajelor in perioadele de inactivitate, precum si oprirea motoarelor autovehiculelor in intervalele de timp in care se realizeaza incarcarea- descarcarea materialelor de constructie;

iv. Protectia solului si subsolului in perioada executarii lucrarilor de constructie

Principalele masuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu sol/subsol ce vor trebui avute in vedere sunt:

- respectarea limitelor amplasamentului, retragerilor si distantelor de siguranta conform planului de situatie;
- colectarea selectiva a deseurilor rezultate in urma lucrarilor de constructie si depozitarea provizorie in spatii amenjate pana la valorificarea lor prin societati autorizate.
- interzicerea depozitarii temporare a deseurilor, imediat dupa productie, direct pe sol, sau in alte locuri decat cele special amenajate pentru depozitarea acestora.



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

Nu e cazul.

Proiectul nu e susceptibil a avea impact asupra populației, sănătății umane, biodiversității, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Se vor lua masuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor.

Lucrarile cuprinse in prezenta documentatie nu determina modificari sau degradari ale mediului inconjurator. La executie lor se vor avea in vedere prevederile Legii protectiei mediului in vigoare. Lucrarile nu implica folosirea de substante toxice si periculoase, asigurandu-se conditiile de protectie a factorilor de mediu si a populatiei.

Igiena evacuării reziduurilor solide implica asigurarea unor sisteme corespunzatoare de colectare, dezpozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și solului.

Gunoii se colectează la sursa, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unități specializate (prin contract).

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

Nu e cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

1. Organizarea de șantier

Organizarea de șantier se va efectua cu respectarea HCL nr. 114/27.04.2017 privind completarea HCL nr. 184/31.07.2013 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, protecția mediului, întreținere și înfrumusețare a municipiilor menținute pe toată perioada executării lucrărilor; b) în situația în care sunt sistate sau întrerupte lucrările, construcția va fi protejată cu mesh-uri perimetrice, ce vor fi imprimare cu fatada/ fatadele clădirilor, care vor fi menținute pe toată perioada de conservare a lucrărilor.

Executantului îi revine în exclusivitate responsabilitatea modului în care își organizează șantierul.

Executantul este responsabil și are obligația să asigure construirea spațiilor necesare activităților de execuție, realizării lucrărilor de construcții-montaj și testare, precum și pentru depozitarea materialelor necesare realizării prezentei investiții.

În incinta șantierului se va amenaja o platformă de depozitare temporară a materialelor de construcții utilizate și a deșeurilor generate.

Materialele de construcție cum sunt cărămizile, nisipul, se vor putea depozita și în incinta proprietății, fără măsuri deosebite de protecție. Pentru organizarea de șantier se va utiliza terenul liber de construcții din str. Sulmona nr. 14, mun. Constanța, Jud. Constanța nr. cad. 249742 adiacent clădirii monument istoric ce se află în proprietatea lui George-Florin Coman și Gheorghe Coman, asemenea obiectivului studiat.

2. Curățenia în șantier

Resturile de material de construcții se vor colecta astfel încât să poată fi preluate și transportate în vederea depozitării în spații ce acceptă depozitarea conform criteriilor prevăzute în Ordinul MMGA nr. 95/2005 sau în vederea unei eventuale valorificări.



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro

Lucrarile vor fi realizate dupa normele de calitate in constructii astfel incat cantitatile de deseuri rezultate sa fie limitate la minimum.

Se vor lua masuri ca aceste tipuri de deseuri sa nu fie depozitate in alte locuri decat cele special amenajate pentru depozitarea lor in incinta organizarii de santier.

Este important sa se urmareasca transferul cat mai rapid al deseurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitandu-se stocarea acestora un timp mai indelungat in zona de productie si aparitia unor depozite neorganizate si necontrolate de deseuri.

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

Nu e cazul.

XII. Anexe - piese desenate:

1. Plan de amplasament 1:2000
2. Plan de situatie existent 1:500
3. Plan de situatie propus 1:500

XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor [art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin \[Legea nr. 49/2011\]\(#\), cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:](#)

Nu e cazul.

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

Nu e cazul.

Data,
02.2022

Sef proiect,
arh. Razvan Barsan

Intocmit,
arh. Oana Enescu



WIGWAM INVEST S.R.L.

CUI: 37385054; J40/5157/2017; Str. Simigiului nr 24, cam. 1, sector 4, Bucuresti
RO68 BTRL RONCRT 0392 804 201 ; Banca Transilvania

Tel.: 0732.125.601; Email: office@biroudearhitectura.ro