

Memoriu de prezentare

I. Denumirea proiectului:

“Constructia de Locuinte pentru tineri destinate inchirierii, Oras Topoloveni, Jud. Arges, Regim de Inaltime P+3 si 30 U.L. - Studiu de Fezabilitate”

II. Titular:

- numele: **Orasul Topoloveni**

- adresa :**Orasul Topoloveni, Str. Ion Mihalache, Nr.91, Nr. Cad. 87005, Jud Arges;**

- numărul de telefon: **0721272138**

- numele persoanelor de contact: **Raul Ionescu**

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului:

Orasul Topoloveni isi propune sa realizeze prin prezentul proiect construirea a unor locuinte colective pentru tineri destinate inchirierii cu regim de inaltime P+3E alei carosabile si pietonale si 30 locuri de parcare din care 2 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilitati. Investitia propusa va fi edificata pe imobilul cu numarul cadastral 87005 in suprafata de 7.600, 00 mp situat in intravilanul Orasului Topoloveni, Judetul Arges.

Destinatia stabilita prin PUG si RLU aprobat al orasului Topoloveni este: locuinte colective si servicii. (POT 40.00%, CUT 1.50) Regim maxim de inaltime P+4E

Pe teren, in momentul de fata nu se nici o constructie. Constructiile propuse spre autorizare se incadreaza in prevederile Ordinului nr. 119/2014, intrucat se respecta distantele fata de vecinatati prevazute in legislatie.

b) justificarea necesității proiectului:

Necesitatea construirii unor locuinte colective vine in urma cererii tot mai ridicate in ultimii ani a tinerilor din Orasul Topoloveni , primaria avnd un numar aproximativ de 1000 cereri. Se doresete construirea a 200 de unitati, in momentul de fata se vor autoriza **30 unitati locative in Etapa 1.1.**

c) valoarea investiției: 21 525 000.00 RON

d) perioada de implementare propusă: 36 luni

e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, (planuri de situație și amplasamente);

Planul de situatie si formele fizice ale priectului se gasesc anexate in dosarul prezentat.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect

Construcțiile propuse vor avea următoarele caracteristici:

S Teren = 7 600.00 mp.

Sc Bloc 1 = 309.00 mp; Sd = 1 227.00 mp

Sc Bloc 2 = 309.00 mp; Sd = 1 227.00 mp

Sc total (Bloc 1 + Bloc 2) = 618.00 mp

Sd total (Bloc 1 + Bloc 2) = 2 454.00 mp

S trotuare si garda bloc = 360.00 mp

S alei pietonale = 220.00 mp

S alei carosabile = 2 300.00 mp

S spatii verzi = 4 360.00 (57.36%)

S. platforma pubele = 30.00 mp

Construcțiile propuse prin tema de proiectare vor fi construite în conformitate cu cerințele de calitate prevăzute în Legea 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Locuintele Colective propuse vor avea fundații izolate din beton armat la adâncimea necesară de îngheț și pe teren bun de fundare conform studiului geotehnic executat la fața locului, se va asigura o anvelopare cu saltele din vată bazaltică cu grosimea de 15cm. La partea superioară clădirile de locuințe colective vor fi închise cu o terasă necirculabilă anvelopată cu saltele din vată bazaltică cu grosimea de 30 cm. și hidroizolația va fi asigurată cu membrana bituminoasă cu ardeză. **O clădire (bloc) va avea 15 de apartamente, obținând un total de 30 unități locative destinate închirierii.** Parcăjele, 30 de locuri de parcare din care 2 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități.

Construcțiile de locuințe colective au regimul de înălțime P+3E, având o înălțime maximă de 14.00 ml. . Accesul se va realiza atât din strada Ion Mihalache cât și din strada Livezilor.

Cota ±0.00 a pardoselii interioare se află la +0.50 m față de cota terenului amenajat.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Nu sunt necesare construcțiile de demolare în vederea realizării proiectului propus.

V. Descrierea amplasării proiectului:

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilan și este proprietate a Orasului Topoloveni

Ansamblul are numărul cadastral 87005 și este situat în intravilanul Orasului Topoloveni. Amplasamentul studiat are o formă poligonală cu acces pietonal și carosabil atât de pe latura vestică cât și de pe latura estică respectiv din străzile: Livezilor și Ion Mihalache. Terenul se învecinează:

- pe latura de N - cu proprietățile cu nr cadastrale – 85119 ; 85120 ; 85121,
- pe latura de E – Strada Ion Mihalache,
- pe latura de S – cu proprietățile cu nr cadastrale – 85123 ; 85124 ; 85125 ; 86238 ; 86237,
- pe latura V - Strada Livezilor.

Locuințele colective propuse vor fi amplasate la 10.56 ml. distanță față de limita nordică, respectiv la 3.00 ml. față de vecinătatea sudică, la 112.22 ml față de vecinătatea estică și la 51.35 ml. față de vecinătatea vestică.

Imobilele studiate nu se afla in zona de protectie a patrimoniului cultural sau a repertoriului arheologic national si are categoria actuala de folosinta: curti constructii.

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

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

Apele uzate menajere sunt evacuate gravitațional prin curgere cu nivel liber la sistemul de canalizare propus pe amplasament la rețeaua publică existentă, conform proiectului de instalații.

Alimentarea cu apă a clădirilor se face prin intermediul unui bransament de la rețeaua publică de apă potabilă. Acest bransament deservește direct consumatorii de apă din clădiri.

Baile și bucatăriile sunt prevăzute cu apă rece și apă caldă. Prepararea apei calde de consum este realizată cu CT-uri per fiecare Bloc.

Apele menajere și meteorice sunt dirijate către rețeaua de canalizare existentă la limita de proprietate.

b) protecția aerului:

În perioada execuției: Construcțiile propuse și amenajările vor fi realizate prin montarea elementelor prefabricate. Etapele de execuție a fundațiilor, aleilor și cele de finisaje sunt singurele ce presupun perioade de dispersare de praf de ciment în aer. Aceste etape vor fi realizate utilizând materiale agrementate și beton preparat la stația de betoane, pentru a limita la minim aceste dispersii. Acumulările respective se vor încadra sub limitele legale. Se vor lua măsuri de micșorare a poluării prin măsuri specifice: stropirea cailor de acces de cel puțin două ori pe zi, etc.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nivelul de zgomot de pe amplasament va fi sub limita de 60 dB (A).

d) protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

Vor fi limitate scurgerile accidentale de uleiuri și combustibili destinați utilizării autoturismelor. În caz că acestea au loc, se va proceda la izolarea cauzei și se vor strânge reziduurile, se vor colecta în recipiente etanșe și se vor recicla conform contractului cu firma de salubritate.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

În zona studiată nu sunt evidențiate ecosisteme aflate sub regim de protecție.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Unitățile de locuit învecinate sunt amplasate la distanțe ce permit respectarea cerințelor OMS nr. 994/2018 art. 5, respectiv cea mai apropiată unitate de locuit aflându-se la mai mult de 15 ml față de perimetrul imobilului.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

Pentru evacuarea și depozitarea deșeurilor menajere s-a propus o rampa gunoi dotată cu EuroPubele. Deșeurile vor fi colectate selectiv și evacuarea acestora se va face cu ajutorul unei firme specializate.

Depozitarea materialelor de construcție în timpul realizării proiectului se va face astfel încât să nu blocheze caile de acces carosabil și pietonal, să nu poată fi antrenate de vânt sau apă provenită din precipitațiile atmosferice. Beneficiarul are obligația de a asigura salubritatea zonei pe toată durata construirii cât și după darea în folosință.

Deșeurile generate pe amplasament în timpul realizării proiectului se vor încadra în categoria "XVII. CODURI DEȘURI DIN CONSTRUCȚII ȘI DEMOLARI" după cum urmează:

17 01 01 beton – 500 kg

17 02 02 sticlă – 100 kg

17 02 03 materiale plastice – 200 kg

17 03 02 asfalturi – 500 kg

17 04 05 fier și oțel – 400 kg

17 04 11 cabluri – 100 kg

17 05 04 pământ și pietre – 2000 kg

17 05 06 deșuri de la dragare – 200 kg

17 05 08 resturi de balast – 600 kg

17 08 02 materiale de construcție pe bază de gips – 50 kg

Deșeurile rezultate în urma edificării construcțiilor vor fi transportate la rampa de deșuri cea mai apropiată.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu este cazul.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

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

Prin prezentul proiect nu se identifică un impact semnificativ asupra aspectelor de mediu, construcția nu poate genera efecte negative asupra populației, climei, florei, faunei, solului, etc.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Precum a fost descris și la punctul VI., vor fi luate măsuri pentru protecția apelor uzate menajere și pentru gestionarea deșeurilor.

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

Nu este cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

Pentru ca lucrările de bază să se desfășoare în condiții eficiente, sunt necesare lucrări de organizare a șantierului, care să asigure executarea construcției la termenele fixate și în condiții tehnice optime privind calitatea și prețul de cost. Dintre principalele metode de organizare a lucrărilor de construcții montaj, pentru obiectivul propus se poate aplica metoda de executare a lucrărilor în lanț (în flux continuu) întrucât această metodă permite realizarea construcției în timp scurt.

Lucrările în lanț se grupează, în cazul de față, în 7 fluxuri principale :

- 1 – lucrări de terasamente-trasare săpături, săpătură șanțuri de fundații, umpluturi, compactări, evacuare excedent pământ;
- 2 – lucrări de realizare a fundațiilor-cofraje, armare, izolații, confecții metalice;
- 3 – lucrări de realizare a structurii de rezistență;
- 4 – lucrări de realizare a acoperișului;
- 5 – lucrări de compartimentare, instalații interioare și finisaje;
- 6 – lucrări de realizare a rețelelor și a amenajărilor exterioare și de punere în funcțiune;

Pentru dimensionarea organizării de șantier și organizarea teritorială se folosesc obiecte demontabile sau mobile (pentru birou+magazie+depozit de șantier, cabina wc de campanie), se face un drum provizoriu de acces și se realizează bransamente provizorii de apă și electricitate la rețelele locale cu montarea de contori. Lucrările de instalații de apă pe șantier sunt necesare pentru alimentarea cu apă potabilă, apă industrială și apă pentru combaterea incendiilor.

Alimentarea cu energie electrică pe șantier are următoarele întrebuințări : iluminatul șantierului (spații de circulații, locuri de muncă, teritoriul șantierului, construcții provizorii pentru birou+depozit), alimentarea motoarelor electrice, diverse aparate, încălzirea pe timp de iarnă dacă este cazul. Asigurarea cu căldură se va face cu combustibil solid. Pentru buna organizare a aprovizionării cu materiale și a asigurării accesului în caz de urgență în incintă, se va realiza un acces rutier din balast stabilizat, prevăzut cu o platformă pentru spălarea roților înainte de ieșirea din incintă.

O atenție deosebită se va acorda măsurilor pentru executarea lucrărilor pe timp friguros (în intervalul 15 nov.-15 martie), pentru că temperatura aerului este sub +5 grade Celsius și trebuie respectate prescripțiile tehnice speciale.

La execuție se vor respecta Legea protecției muncii nr. 90 / 1996, republicată și Normele generale de protecția muncii din 2002, Normele de medicina muncii aprobate cu OMS nr. 1957/1996, Legea privind "Apărarea împotriva incendiilor în România" nr.307/2006, Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, aprobat de MLPAT cu nr. 9N/15-III-1993. Înainte și în timpul execuției clădirilor se va face instructajul de protecția muncii tuturor participanților, periodic și la schimbarea locului de muncă, se vor însuși amănunțit tehnologiile pentru fiecare lucrare în parte cu formația de lucru.

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:

Zona cu vegetație spontană va fi completată prin plantarea de noi arbori cu coronament bogat. Se vor prevedea și zone de gard viu. Alegerea acestora nu face obiectul Autorizației de construire și va lăsa libertate de alegere proprietarului terenului.

Semnătura și ștampila
titularului

.....

arh. Lidia Ene



Lidia
ENE

Arhitect cu drept de semnătură