SC MBV GRUP SRL CONSTANTA

BD.TOMIS 238 BLOC TD 17 PARTER

TEL.0744/630789

[Email-mbvgrup@gmail.com](mailto:Email-mbvgrup@gmail.com)

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**I-Denumirea proiectului : MODIFICARE(EXTINDERE)IMOBIL D+P+3E cu spatii parcare si spatii anexe locuintelor la demisol, locuinte colective la parter si etajele 1-3, imprejmuire teren si organizare de santier",autorizat cu AC nr.86/16.01.2019,prin supraetajare in limita a 20% din suprafata construita desfasurata,conform Legii nr.50/1991 art.2, alin.4,litera A1**

**II-Titularului proiectului**:

-SC CITY IMOB PROIECT-AleeaHortensiei Nr.13 bloc G6 ap.36 Constanta

-reprezentanti legali/imputerniciti,cu date de identificare - Garba Mihai,CI seria KZ nr.610058,CNP1710626131213, tel.0722/545429

-SC LAELIA DREAM RESIDENCE SRL-Bd.Mamaia nr.542 careu C1 lot 2 Vila turistica B,

-reprezentanti legali/imputerniciti,cu date de identificare - Serpedin Turchian,CI seria KZ nr.166409,CNP 2821219134126,tel-0757/027746

**III-Descrierea caracteristicilor fizice ale intregului proiect**

1. Proiectul consta in extinderea prin supraetajarea in limita a 20% din supraata construita desasurata,a unui imobil D+P+3E existent pe amplasament,edificat conform Autorizatiei de Construire nr.86/16.01.2019, cu functiunea de locuinte colective.
2. Necesitatea proiectului deriva din cresterea cererii de locuinte noi si valorificarea potentialului terenului
3. Valoarea estimata a investitiei este de
4. Perioada de implementare propusa este de 1 an
5. Amplasamentul este situat in zona Campus/Constanta,stradaSafirului nr.6 si este un teren cu suprafata de 1250 mp cu deschiderea de 25m la strada si adancime de 50m. Lucrarile de executie se vor desfasura strict in limitele amplasamentului,fara a fi necesara inchirierea sau ocuparea unor alte suprafete de teren
6. Caracteristicile fizice ale proiectului

Functiunea cladirii este aceea de locuinte colective (apartamente) care sunt realizate la parter si la etajele cladirii( 6 apartamente /nivel: 2 apt.de 3 camere si 4 apt.de 2 camere/nivel).La demisolul partial\* sunt spatii anexe locuintelor (boxe,care vor fi folosite ca spatii pentru uscarea rufelor si ca spatii de depozitare pentru biciclete/carucioare).In zona de demisol liber (neinchis cu pereti perimetrali) sunt amplasate parcajele necesare cladirii.

\*Terenul are conditii topografice specifice,in sensul ca,de-lungul strazii Safirului,in planul alinierii rezultat din PUZ,este o diferenta de nivel de 1,4m intre coltul din nord/vest si coltul din sud/est.In aceste conditii,spatiul situat in lungul tronsonului s-a inchis perimetral (pe o singura travee),rezultand un demisol cu aria construita de 230,95 mp masurata pe conturul exterior al anvelopei.Prin lucrari de sistematizare verticala,terenul de sub cota zero s-a amenajat ca spatiu pentru parcare,acoperit partial de planseul parterului si liber (deschis) pe trei laturi.

Extinderea prin supraetajare a constructiei existente respecta conditionarile impuse prin Regulamentul de Urbanism al Planului Urbanistic Zonal ZONA CAMPUS UNIVERSITAR CONSTANTA aprobat cu HCL Constanta nr.109/27.04.2017 si 166/31.05.2017. Amplasamentul face parte din zona de reglementare III-LOTIZARE VIE (P+3E,POT max=50%,CUT max=2,5).Retragerile impuse sunt:

-Retragere 5m.fata de noul aliniament

-Retragere 3m.fata de limitele laterale de proprietate,asa cum este stipulat in Tabel 1b din Regulamentul PUZ,pentru situatia in care pe fatadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor de locuit (camera de zi sau dormitoare)

-retragere cu jumatate din inaltimea la cornisa (8,5m) pentru sitiuatia in care pe fatada laterala sunt ferestre ale camerelor de locuit

-retragere 5,0m,fata de limita de proprietate posterioara

Proiectul propune supraetajarea imobilului existent cu inca un nivel- etajul 4 ,unde se vor realiza inca 5 apartamente: doua apartamente de 4 camere, un apartament de 3 camere si 2 apartamente de 2 camere.

In total imobilul va avea la final 29 unitati locative.

Necesarul de locuri de parcare calculat in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local Constanta nr.113/27.04.2017 este de 35 de locuri de parcare.

Accesul la cladire se face astfel:

-Accesul auto se face din str.Safirului,la parcarea de 35 locuri din incinta proprietatii.

-Accesul pietonal se face de pe trotuarul de nord/est al strazii Safirului,pe langa fatada sud/est a imobilului, la usa de acces de la casa scarii sau din parcare la nivelul demisolului.

-Accesul de interventie al autoutilitarelor ISU in caz de incendiu,se face cf.prevederilor P118/99 la doua fatade ale cladirii astfel:

-din strada Safirului pentru fatada principala

-prin accesul carosabil (cu latimea de 5m) pentru fatada posterioara

**Structura portanta** a cladirii existente este realizata in cadre din beton armat cu plansee din beton armat . Supraetajarea propusa va fi realizata tot in cadre de beton armat,cu planseu de beton armat,cu inchideri perimetrale din zidarie neportanta din BCA de 30cm.grosime Peretii despartitori dintre apartamente vor fi realizati din zidarie de BCA de 25cm.,iar cei din interiorul apartamentelor din gipscarton.

**Modul de asigurare a utilitatilor.**

-Alimentarea cu apa-prin bransament la reteaua de apa existenta pe Strada Safirului .-Evacuarea apelor uzate menajere - Intrucat nu exista posibilitatea canalizarii gravitationale a apelor uzate menajere provenite de la bucatarii si grupurile sanitare,acestea se vor evacua in reteaua de canalizare menajera existenta cu traseul paralel cu Bd.Aurel Vlaicu printr-o statie de pompare proprie.-Alimentarea cu gaze se va face din reteaua existenta pe Strada Safirului.

**Bilantul teritorial** - suprafata totala,suprafata construita (cladiri,accese), suprafata spatii verzi,numar de locuri parcare

-Suprafata teren-1250mp

-Suprafata construita- 602,35mp

-Suprafataconstruita desfasurata- 3273,37mp.

-Pot = 48,19%

-CUT=2,62

-Numar locuri parcare -35

-Suprafata alei carosabile si locuri de parcare - 668,20mp.

- Spatii verzi amenajate : 178,35mp.la nivelul solului si 236,34mp.terasa verde peste ultimul nivel

Total spatii verzi :414,69mp.(33,17% din S.teren)

**Relatia cu alte proiecte existente sau planificate** se va realiza prin respectarea reglementarilor urbanistice rezultate din Planul Urbanistic Zonal ZONA CAMPUS UNIVERSITAR CONSTANTA aprobat cu HCL Constanta nr.109/27.04.2017 si 166/31.05.2017.

**Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului –** nu este cazul

**Alte autorizatii cerute pentru proiect** – nu este cazul

**IV.Descrierea lucrarilor de demolare necesare** – Nu este cazul

**V.Descrierea amplasarii proiectului**

Amplasamentul este situat in zona Campusului universitar, pe Strada Sairului Nr.6

Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord/vest-teren proprietate privata (nr.cadastral IE 243952),liber (neconstruit)

-la sud/est-teren proprietate privata (nr.cadastral IE 235605),liber (neconstruit)

-la nord/est-doua terenuri proprietate privata :

\*nr.cadastral IE 236947 pe care exista o constructie de locuit P+1E gradul III de rezistenta la foc,situata la 26m fata de limita de proprietate

\*nr.cadastral IE 240003 pe care exista o constructive de locuit P+2E,gradul III de rezistenta la foc,situata la 3m fata de limita de proprietate

-la sud/vest-stradaSafirului

-Pozitia/distanta fata de arii naturale protejate - nu este cazul

-Pozitia/distanta fata de granita - nu este cazul

-Lucrarile propuse nu se incadreaza in prevederile anexei nr.1 din Legea nr.22/22.02.2001 cu completarile ulterioare pentru ratificarea Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontalier, adoptata la ESPOO la 25 februarie 1991.

**VI. Descrierea tuturor efectelor posibile semnificative asupra mediului ale proiectului**

**Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea,evacuarea si dispersia poluantilor in mediu.**

1. Protectia calitatii apelor

Intrucat nu existaposibilitatea canalizarii gravitationale a apelor uzate menajere provenite de la bucatarii si grupurile sanitare,acestea se vor evacua in reteaua de canalizare menajera existenta cu traseul paralel cu Bd.Aurel Vlaicu printr-o statie de pompare proprie.

1. Protectia aerului

Sursele de poluanti pentru aer vor fi cele uzuale pe durata executiei lucrarilor de construire.Pe santier se vor lua masuri pentru minimizarea poluarii aerului cu praf.

In exploatare se vafolosi gazul natural la centralele termice murale pentru prepararea apei calde menajere si incalzirea spatiilor interioare

1. Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor

Regimul de functionare al constructiei (constructie civila cu functiunea de locuinte colective) nu va produce in exploatare zgomote sau vibratii.

1. Protectia impotriva radiatiilor - Nu exista surse de radiatii
2. Protectia solului si a subsolului

Instalatiile/retelele de preluarea a apelor uzate menajere se vor executa conform normelor tehnice in vigoare pentru a elimina riscul scurgerilor/infiltratiilor accidentale.

1. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - Nu este cazul
2. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public-Nu este cazul
3. Gospodarirea deseurilor generate de amplasament

Deseurile rezultate in urma activitatii de edificare se vor depozita in locatia specificata de Primaria Constanta in Autorizatia de Construire.

Resturile menajere provenite din activitatea de exploatare a cladirii se vor depozita selectiv in camera pubele gunoi amplasata la demisolul cladirii, de unde vor fi preluate de prestatorul specializat de servicii.

1. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase-Nu este cazul

**VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate in mod semnificativ de proiect**

Lucrarile de supraetajare propuse nu vor afecta negativ mediul inconjurator.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se va manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf.Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

**VIII.Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Nu sunt necesare masuri speciale pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

**IX.Justificarea incadrarii proiectului in prevederile altor acte normative**

Nu este cazul

**X.Lucrari necesare organizarii de santier**

Organizarea lucrarilor de santier se va face pe platforma din zona de nord/vest a amplasamentului.Aici se vor amplasa baraca de organizare de santier si grupul sanitar ecologic precum si platforma pentru depozitarea tranzitorie a materialelor de constructie care vor fi folosite pe santier.

Lucrarile de organizare santier nu vor avea impact asupra mediului.

Lucrarile de executie se vor desfasura strict in limitele amplasamentului,fara a fi necesara inchirierea sau ocuparea unor alte suprafete de teren.

**XI.Lucrari de refacerea amplasamentului**

La terminarea lucrarilor de construire se vor executa lucrarile de amenajari exterioare din incinta:platforma de parcare,spatiiverzi,alei carosabile/rampe auto ,alei pietonale.

Dezafectarea/demolarea cladirii precum si reabilitarea in vederea utilizarii ulterioare a terenului se vor face potrivit normelor tehnice care vor fi valabile la data executiei lucrarilor.

Intocmit,

Arh.CalotaDumitru