**MEMORIU TEHNIC**

în vederea obținerii

**AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

pentru proiectul,

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU A.C. NR. 89 DIN 23.05.2022, PENTRU “CONSTRUIRE IMOBIL, LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E CU SERVICII (spatiu birou la parter), AMENAJARE PARCARE SI SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN” PRIN SUPRAETAJARE CU UN NIVEL ( IN LIMITA A MAXIM 20 % DIN SUPRAFATA CONSTRUIT-DESFASURATA AUTORIZATA).

Oraș Ovidiu, Strada Nationala, nr.109, Lot 1, Județ Constanța.

**DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea proiectului: Modificare Proiect Autorizat cu A.C. NR. 89 din 23.05.2022, pentru “Construire imobil, locuințe colective D+P+4E cu serviciii (spatiu birou la parter, amenajare parcare și spatii verzi, împrejmuire teren.” Prin Supraetajare Cu Un Nivel ( In Limita A Maxim 20% Din Suprafata Construit-Desfasurata Autorizata )**

**Amplasament: Oraș Ovidiu, Strada Nationala, nr.109, Lot 1, Județ Constanța.**

**Beneficiar: S.C. AM BUSINESS DEVELOPMENT INC S.R.L.**

**Reprezentant legal: Carabas Silviu.**

**Categoria de construcție: C.**

**Proiectant General: S.C. LOGGIA CONCEPT 22 S.R.L.**

**Proiectant Specialitate Arhitectură: S.C. ARDECO Studio S.R.L.**

**Proiectant Specialitate Structură: S.C. CN ART CONSTRUCT S.R.L.**

**Proiectant Specialitate Instalații: S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L.**

**Șef Proiect : Arh. Andrei Gabriel Gogan**

**Data elaborării: AUGUST 2022.**

**Faza de proiectare: OBȚINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

**1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:**

**1.1** Pe acest amplasament beneficiarul dorește construirea unui imobil, locuințe colective D+P+5E, amenajare parcare și spatii verzi, împrejmuire teren.

Imobilul propus va avea o suprafață de 533.12 mp.

IMOBILUL PROPUS VA AVEA UN VOLUM DE V = 10408.89 MC.

**1.2** Accesul principal auto și pietonal se realizează dintr-o circulație publică în mod direct pe latura E a proprietații, din strada Nationala.

**1.3** Echiparea cu utilități:

Zona dispune de utilități: - energie electrică.

- canalizare.

- racord apă.

- racord gaze naturale.

**1.4** Indicatorii spațiali propuși sunt:

SUPRAFAȚĂ TEREN = 1510 mp.

**2. REGIM JURIDIC**

Terenul unde se va construi imobilul este situat pe strada Nationala în orașul Ovidiu, județul Constanța.

Construcția este încadrată (conform H.G. 766 - 97) în **Categoria de importanță "C"** , conform normativului de siguranță la foc a construcțiilor INDICATIV P118 - 83 în **gradul II de rezistență la foc (tabel 2.1.9.),** nivel de risc de incendiu - mijlociu.

**2.1 Construire locuințe colective D+P+5E, amenajare parcare și spatii verzi, împrejmuire teren.**

Pe acest amplasament beneficiarul dorește să construiască un imobil de locuințe colective. Imobilul va avea în componența sa , pe fiecare nivel, câte sase unitati locative, având regimul de înalțime D+P+5E, S.c = 533.12 mp și S.d = 3198.72 mp.

Demisolul imobilului va conține: Locuri de parcare = 18.

Camera Tehnica = 28 mp

Parterul imobilului va conține: Hol+Casa scării S = 44.01 mp.

Apartament de 3 camere S.u. = 85.00 mp.

Apartament de 3 camere S.c. = 72.38 mp.

Apartament de 2 camere S.c. = 60.78 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 53.69 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.73 mp.

Garsoniera S.u. = 33.91 mp.

Etajul 1 al imobilului va conține: Hol+Casa scării S = 44.01 mp.

Apartament de 3 camere S.u. = 85.00 mp.

Apartament de 3 camere S.c. = 72.38 mp.

Apartament de 2 camere S.c. = 60.78 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 53.69 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.73 mp.

Apartament 2 camere S.u. = 50.02 mp.

Etajul 2 al imobilului va conține: Hol+Casa scării S = 44.01 mp.

Apartament de 3 camere S.u. = 85.00 mp.

Apartament de 3 camere S.c. = 72.38 mp.

Apartament de 2 camere S.c. = 60.78 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 53.69 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.73 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.02 mp.

Etajul 3 al imobilului va conține: Hol+Casa scării S = 44.01 mp.

Apartament de 3 camere S.u. = 85.00 mp.

Apartament de 3 camere S.c. = 72.38 mp.

Apartament de 2 camere S.c. = 60.78 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 53.69 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.73 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.02 mp.

Etajul 4 al imobilului va conține: Hol+Casa scării S = 44.01 mp.

Apartament de 3 camere S.u. = 85.00 mp.

Apartament de 3 camere S.c. = 72.38 mp.

Apartament de 2 camere S.c. = 60.78 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 53.69 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.73 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.02 mp.

Etajul 5 al imobilului va conține: Hol+Casa scării S = 44.01 mp.

Apartament de 3 camere S.u. = 85.00 mp.

Apartament de 3 camere S.c. = 72.38 mp.

Apartament de 2 camere S.c. = 60.78 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 53.69 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.73 mp.

Apartament de 2 camere S.u. = 50.02 mp.

**3. REGIM ECONOMIC**

Spațiul amenajat păstrează regimul economic existent.

Suprafața totală a terenului este de 1510 mp.

Suprafața imobilului va fi de 533.12 mp.

Înălțimea maximă a ansamblului propus va fi de 19,10 m.

**4. REGIM TEHNIC**

**4.1.** Caracteristicile lucrării:

Clasa de importanță ( conform P100-1/2006): III.

Categoria de importanță: C.

Descrierea tehnică: infrastructura va fi realizată din fundații de BA, iar suprastructura va fi realizată din caramida porotherm si tâmplării din PVC.

**4.2.** Echiparea cu utilitati

Constructia va fi racordata la reteaua publica de energie electrica.

Constructia va fi racordata la reteaua de apa din zona.

Constructia va fi racordata la reteaua de gaze naturala din zona.

**4.3.** Sistemul constructiv si principalele materiale de constructie:

- Fundatii din B.A.

- Suprastructura din cărămidă porotherm cu închideri ușoare din tâmplării de PVC.

**5. INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**

Funcțiunea de locuințe colective , în regimul de înălțime D+P+5E.

S teren = 1510 mp.

S.c. existentă = 0.00 mp.

S.c. propusă = 503.66 mp.

S.d. existentă = 0.00 mp.

S.d. propusă = 2518.30 mp.

Regim de înălțime: D+P+4E.

H streașină = 16,40 m.

H coamă = 16.90 m.

**P.O.T. existent = 0.00% P.O.T. propus = 35.30%.**

**C.U.T. existent = 0.00 C.U.T. propus = 1.77.**

**5.1 VECINATAȚI :**

N : VECIN: - ALEXANDRU GHEORGHE.

* PANA VASILICA.
* DUMITRU PUNDICHI.
* ACHIM STELICA

S : VECIN : - STERE GHERGHE.

* RADU CONSTANTIN.
* TANASE ANGHEL.
* LUPU IOANA.

E : VECIN : - STRADA NATIONALA.

V : VECIN : - ARAPALEA DANUT.

- KOUTOULIAS MIHAELA.

**6. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI**

Imobilul va fi realizat din B.C.A. pe fundație de B.A. și structura va fi din stâlpi din B.A., în cadre.

Structura acoperișului va fi tip terasă, peste care se vor așeza straturile protectoare, asigurând scurgerea apelor meteorice.

Închiderile perimetrale vor fi din B.C.A. și cu tâmplării din PVC, ce vor asigura iluminatul, aerisirea și căile de evacuare necesare construcției.

**7.MENȚIUNI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR.**

**7.1. Zone verzi;**

Construcția va fi amplasată astfel încat să nu afecteze suprafețele verzi din zona.

**7.2. Amplasamentul;**

Se va avea în vedere să nu se creeze riscuri pentru sănătate sau disconfort prin producere de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, zone iritante.

**7.3. Obiectivul;**

Concepția arhitecturală a obiectivului se va încadra armonios în situl existent și are forme și volume specifice temei abordate.

**7.4. Protecția calității apelor;**

Nu este cazul.

**7.5. Canalizarea**

Se va face un racord la reteua de canalizare din zona.

**7.6. Protecția aerului;**

Nu este cazul.

**7.7. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor;**

Nu este cazul.

**7.8. Protecția solului;**

Nu se folosesc substanțe toxice sau radioactive în activitatea desfașurată.

**7.09. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice;**

Nu este cazul.

**7.10. Protecția asezămintelor umane și a altor obiective de interes public;**

Construcția ce face obiectul prezentului proiect, nu afectează asezămintelor umane sau altor obiective de interes public.

Se va avea în vedere să nu se creeze riscuri de sănătate sau disconfort prin producere de zgomot, vibratii,mirosuri, praf, fum, zone iritante, nu sunt necesare măsuri speciale în afara rezolvărilor constructive prezentate.

**7.11. Deșeuri menajere;**

Deșeurile menajere vor fi preluate de operatorul zonal în baza unui contract.

**7.12. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:**

Nu se folosesc substanțe toxice sau periculoase.

**8. MENȚIUNI PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR**

- Grad de rezistență la foc II (conf. P118/1999).

- Condițiile de siguranță sunt asigurate, amplasarea construcției asigurând accesul vehiculelor de intervenție.

- în proiectul de execuție se vor asigura menținerea în funcțiune a sistemelor de captare și scurgere la pământ a electricitații statice la echipamentele stabilite prin reglementările tehnice.

- atât în execuție cât și la montaj se vor respecta NTS și PSI în construcții, în vigoare, precum și dispozițiile legii nr. 10/1994 privind calitatea în construcții.

- lucrările se vor executa sub conducerea unei persoane cu competența tehnica și efectuarea acestor lucrări. Se recomandă execuția de către o unitate autorizată în acest scop.

**9. LEGISLAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI TEHNICE**

La întocmirea acestui proiect s-a ținut cont de legislația în vigoare. De aceea se va ține cont și în execuție:

- Legea nr. 50/1991 modificată cu legea nr. 453/2001, privind autorizarea construcțiilor;

- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- Legea nr. 213/1998 a domeniului public;

- Legea nr. 10/1994 privind exigențele de calitate în proiectarea și realizarea construcțiilor;

- Legea protecției mediului, nr. 137/1995;

- Legea nr. 107/1996 - a apelor;

- Legea nr. 106/1996 - a protecției civile;

- Hotărârea nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism;

Executarea lucrărilor se va face cu respectarea tuturor reglementărilor tehnice și a legislației în vigoare în România la data execuției.

În mod orientativ, sunt prezentate principalele acte normative și reglementări tehnice pe baza cărora s-a făcut proiectarea și ce trebuie avute in vedere la execuție:

- Normativul P - 100-92;

- Normativul P - 118/1999 privind siguranța la foc a construcțiilor;

- Norme generale de prevenire și stingerea incendiilor;

Întocmit:

Șef Proiect Arh. Gogan Andrei

Proiectant General : S.C. LOGGIA CONCEPT 22 S.R.L.

Proiectant De Specialitate Arhitectură: S.C. ARDECO STUDIO S.R.L.

Data : AUGUST 2022.