

MEMORIU DE PREZENTARE
conform Legii 292/2018, anexa 5E

I.DENUMIRE PROIECT:

***CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI
MIXTE(LOCUINTE COLECTIVE SI
SERVICII);
*AMENAJARI EXTERIOARE
*IMPREJMUIRE**

II.TITULAR:

ZAGONI SZABO ROZALIA

Cluj-Napoca, str.Maramuresului nr.42,jud.Cluj

AMPLASAMENT:

Cluj-Napoca, str.Corneliu Coposu nr.24-26

PROIECTANT:

S.C. "PLAN TRADE" S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr. 64A

Tel. 0364807530

III. DESCRIEREA PROIECTULUI:

REZUMAT AL PROIECTULUI:

Dupa eliberarea amplasamentului se propune construirea unui imobil cu functiuni mixte , cu regim de inaltime S+P+4E+R,respectiv 2S+P+3E+R,imobil ce va fi amplasat pe un teren proprietate in suprafata 2807 mp, precum si amenajarile exterioare (accese auto si pietonale, platforme,loc de joaca pentru copii, punct gospodaresc).

Prezentul proiect se executa conform Certificatului de Urbanism nr.4576/15.12.2020,emis de Primaria municipiului Cluj-Napoca.

Terenul se afla in UTR=RrM1-conform P.U.G. aprobat cu HCL nr.493/22.12.2014-structura functionala mixta incluzand locuire colectiva,activitati administrative,de administrarea afacerilor,financiar-bancare,comerciale,culturale,de invatamant,de sanatate cu caracter ambulatoriu,de turism.

INCADRARE IN ZONA:

Imobilul se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, destinatia zonei fiind cu structura functionala mixta incluzand locuire colectiva,activitati administrative,de administrarea afacerilor,financiar-bancare,comerciale(tertiare),culturale,de invatamant,de sanatate cu caracter ambulatoriu,de turism. Accesul se face direct din strada Corneliu Coposu, iar la subsoluri se vor amenaja parcuri subterane. De asemenea se va face amenajarea incintei.

ELEMENTELE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPUS:

Constructia nou propusa va avea un regim de inaltime S+P+4E+R,respectiv 2S+P+3E+R, iar din punct de vedere functional, va cuprinde:

-la subsoluri:garaje auto(adapost de protectie civila)

-la parter: spatii comerciale,birouri si servicii

Activitatea comerciala nu va folosi produse periculoase.

-la etaj 1 pana la etaj 5:apartamente de locuit cu 1,2 sau 3 camere

Indicatori tehnico-economici:

PROPUSI:

Steren=2807 mp

Sconstruita=1123mp

Sdesfasurata=7204mp,din care pentru calcul CUT 5720mp

P.O.T.=39,30%

C.U.T.=2,0

Indicatorii tehnico-economici se incadreaza in reglementarile impuse de reglementarile P.U.G. aprobat, unde P.O.T max.=40%; C.U.T.max.=2,0.

PREZENTAREA OBIECTIVULUI DIN PUNCT DE VEDERE CONSTRUCTIV:

1). Constructia propusa va fi o cladire cu regim de inaltime

S+P+4E+R, respectiv 2S+P+3E+R, realizata din:

- fundatie de tip radier general

- pereti din diafragme de beton armat la subsoluri

- structura din cadre de beton armat la toate nivelele, cu inchideri din zidarie caramida

- plansee din beton armat peste subsoluri, parter si toate nivelele

- scari de acces pe verticala din beton armat

- puturi de lifturi din diafragme de beton armat

- acoperis de tip terasa cu straturi termo si hidroizolante

Numarul de apartamente propus este 63.

Suprafata utila spatii comerciale, birouri si servicii=225 mp

Necesarul locurilor de parcare pentru spatii comerciale, birouri si servicii este de 7, iar pentru apartamente 63. Total necesar locuri de parcare=70.

Se vor amenaja la subsoluri 67 locuri si la parter 3 locuri de parcare.

Imprejmuire se realizeaza intre proprietati (acolo unde este cazul).

La strada nu se realizeaza imprejmuire.

Imprejmuirea intre parcele se executa din:

- fundatii din beton

- stalpi din teava otle

- inchideri din plasa sudata bordurata

2).Amenajarea terenului va cuprinde nivelarea terenului, amenajarea spatiilor verzi,a punctului gospodaresc,a spatiului de joaca dalarea acceselor auto si pietonale.

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de 837mp pe solul natural si 312mp pe subsol.

Procentul de spatii verzi este de 41%,se incadreaza in procentul minim de 30%.

REȚELE ȘI UTILITĂȚI:

In incinta exista racorduri si bransamente de apa-canal, curent electric si gaz metan.

Constructia propusa se va alimenta cu utilitati de la racordurile si bransamentele existente in incinta(cele care au alimentat constructiile care s-au demolat).

ALIMENTAREA ELECTRICĂ:

Alimentarea cu curent electric se face de la bransamentul existent in incinta si suplimentarea cotelor de furnizare.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA:

Alimentarea cu apa a constructiei propuse se face de la bransamentul de apa existent in incinta cuplat la reseaua de distributie a apei din zona, prin suplimentarea cotei de furnizare.

Apele menajere uzate vor fi colectate prin intermediul racordului de canalizare existent in incinta.

Apele pluviale vor fi conduse prin rigole la reseaua stradala de canalizare.

INCALZIREA:

Alimentarea cu caldura a constructiei propuse se va face centralizat, prin centrale termice proprii, folosind ca si combustibil gazul metan.

Alimentarea constructiei cu gaze naturale se va face prin bransamentul existent in incinta si suplimentarea cotei de furnizare.

PLANSE REPREZENTÂND LIMITELE AMPLASAMENTULUI PROIECTULUI:

- Certificat de Urbanism nr.4576/15.12.2020
- Incadrare in zona sc. 1:5000
- Plan de situatie sc.1:300

IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI: Prin proiect se vor lua masuri pentru prevenirea impactului asupra mediului in conformitate cu normativele in vigoare, deseurile fiind colectate in containere, iar apa de la grupurile sanitare fiind canalizata in conducta de canalizare.

IV. SURSE DE POLUANTI:

1. PROTECTIA CALITATII APELOR

Apa folosita la grupurile sanitare si cea folosita pentru uzul menajer se asigura de la reseaua stradala existenta a municipiului. Canalizarea este racordata la conducta de canalizare stradala existenta.

2.PROTECTIA AERULUI:

Aerul nu va fi poluat datorita faptului ca nu se folosesc substante poluante, data fiind functiunea propusa a imobilului (spatiu comercial, birouri si locuinte).

3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR:

Constructia imobilului nu va deranja vecinatatile, fiind amplasata intr-o zona cu acelasi caracter, iar zgomotul produs este sub limitele admise, datorita materialelor folosite la construire.

4.PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR:

Nu se folosesc si nici nu se depoziteaza substante radioactive.

5. PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI:

Deseurile de materiale ce rezulta sunt materiale plastice, cartoane provenite de la ambalare, lemnul de la paleti, folie polietilena, iar acestea se colecteaza in containere etanse si se transporta cu grija beneficiarului prin contract cu o firma de salubritate la groapa de gunoi a localitatii. Protectia solului este asigurata si de etanseitatea conductelor subterane.

6.PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:

Obiectivul nu produce poluanti si activitati care sa afecteze ecositemul terestru si acvatic.

7.PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:

Imobilul propus nu se amplaseaza in zona de protectie a valorilor arhitectural urbanistice, in zona cu monumente istorice sau obiective de natura strategica.

8.GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT:

Deseurile rezultate vor fi colectate in containere metalice si prin contract cu o firma de salubritate se transporta la groapa de gunoi a municipiului.

9.GOSPODARIREA SUBSTANTELOR SI PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE:

Activitatile care se desfasoara nu folosesc astfel de substante.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORINGUL MEDIULUI:

Deoarece obiectivul nu produce poluanti in mediu nu este necesara supravegherea calitatii factorilor de mediu si monitorizarea activitatii destinate protectiei mediului.

VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE:

Proiectul propus nu se incadreaza in prevederile altor normative nationale.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER:

Lucrarile de organizare de santier se vor desfasura pe terenul proprietate, fara a afecta domniul public. Dupa executarea obiectivului organizarea de santier va fi desfiintata.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI:

Nu sunt necesare lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei.

INTOCMIT

ing. CHICHISAN SIMION



