



PUZ Punctula c51 INS'P+2+M
 nr. 12.5
 9894 Itoafa Florian



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "GHENGIOMER ALTAN"

B-dul Tomis nr. 143A, Mun. Constanța, Cod de înregistrare fiscal: 19513511

MEMORIU ARHITECTURA

CAP I - DATE GENERALE

- 1.1 Denumirea lucrării :REABILITARE(renovare) IMOBIL S+P+3E
- 1.2 Amplasament : municipiul Constanta , strada Traian nr 25
- 1.3 Proiectant general : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
"GHENGIOMER ALTAN "
- 1.4 Beneficiar : ITOAFĂ FLORIAN

CAP II - INCADRAREA IN LOCALITATE

Imobilul propus pentru reabilitare se afla in perimetrul construibil al municipiului Constanta , pe strada Traian nr 25 in zona peninsulara a Municipiului Constanta.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1 Imobilul propus pentru reabilitare se afla in zona peninsulara a municipiului Constanta, zona istorica a orasului, si la ora actuala este nelocuibil si nefunctional .

Propriaterul actual al imobilului doreste reabilitarea imobilului prin consolidarea structuri de rezistenta si recompartimentare .

Funcțiunea initiala a imobilului era de locuinte colective , se doreste schimbarea sau mentinerea fuctiuni existente a imobilului in corelare cu regulamentul local de urbanism aferent zonei.

3.2 REGIMUL JURIDIC

Constructia si imobilul este proprietatea privata a domnului ITOAFĂ FLORIAN, dobindit in urma unui act de vanzare-cumparare.

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe terenul studiat este ocupat de constructii , in prezent avem:

- la sud se afla proprietate privata conform plan de situatie cadastru
- la vest se afla proprietatea privata imobil cu nr cad IE234872
- La est proprietatea privata imobil cu nr cad IE 233575
- la nord se afla strada Traian



3.4 CAI DE COMUNICATII

Accesul in cladire se face din strada Traian

Terenul este deservit de strada Traian la Nord care au profil lomgitudinal de 7m si strada

3.5 DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Constructia are un regim de inaltime s+P+3E cu functiune de locuinte colective .

Din punct de vedere tehnic si functinal cladirea actuala nu este functionala si nu este locuita. Constructia are o vechime de peste o suta de ani , ea fiind realizat la sfarsitul secolului al XIX-lea.

Constuctia este realizata din pereti portanti de caramida cu plansee din lemn intarite cu profile din metal la etaje, planseul peste subsol este din beton armat , planseu realizat in urma interventiei asupra imobilului in ani 60-70.

Planseele din lemn prezinta degradari serioase la etajul trei si la nivelul bailor nefiind sigur in exploatare.

-Acoperisul cladirii este tip sarpana , relizat din ferme de lemn ecarisat, invelitoarea din tigla arsa de culoare rosie.

Tamplaria exterioara este din lemn , la ora actuala tamplaria prezinta o stare a vansata de degradare si in unele locuri este scoasa.

Reabilitarea constructei consta in conformarea constructie la normativele privind stabilitatea si siguranta constructiilor in exploatare.

Se doreste schimbarea functiuni initiale prin recompartimentare daca regulamentul local de urbanism prevede , conformarea constructiei la functiunile admise in regulamentul local de urbanism.

-Gradul de rezistenta la foc al constructiei este 3.

-Categorica de importanta "C"

-Clasa de importanta "III"

-Pericolul de incendiu este D. In cladiri nu exista materiale inflamabile.

-Riscul de incendiu este foarte mic.

3.6 ORGANIZARE CIRCULATII, DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA

Prin reabilitarea cladiri nu se modifica retea stradala existenta , nu sunt necesare drumuri si alei suplimentare

Cladirea este deservita de aleeile si carosabilul existente .

Nu sunt necesare lucrari de terasament.

Terenul are o panta generala de 3% Nord , care permite scurgerea apelor meteorice spre receptorii fluviali de pe strada Traian.

3.7 REGIMUL JURIDIC

Terenul pe care se amplaseaza cladirea are in totalitate 231,00mp si este proprietatea domnului ITOAFA FLORIAN

Realizarea REABILITARI nu determina modificarea formei de proprietate a terenului

3.8 REGIMUL DE ALINIERE



-Constructia reabilitata(renovata) nu modifica aliniamentul cladirilor existente

3.9 REGIMUL DE INALTIME

Constructia existenta are un regimul de inaltime e S+P+3E, prin reabilitare, renovare , nu se modifica inaltimea imobilului

3.10 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

ARIE TEREN	231,00mp
Arie teren din acte	228mp
Arie constructie la sol existenta	217mp
Arie constructie desfasurata existenta	1063
P.O.T. existent	94%
C.U.T. existent	4,6
Arie constructie la sol propusa	217mp
Arie constructie desfasurata propusa	1060mp
P.O.T. propus	94%
C.U.T. propus	4,6

-Coeficientii de mai sus raman nemodificati, prin reabilitarea, renovarea cladiri nu se modifica idici..

3.11 MODUL DE AMENAJARE A TERENULUI

-Renovarea constructie nu modifica amenajarea verticala a terenului existent .

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala voluminoasa.

3.12 REGLEMENTARI EDILITARE

Utilitatile necesare functionarii constructiei renovate vor fi asigurate astfel:

- alimentarea cu energie electrica se va face prin bransarea la reseau existenta

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin reseaua existenta

Apele uzate menajere se vor evacua prin bransament la reseau edilitara.

Apele meteorice de pe acoperis vor fi evacuate prin burlane la trotuarele cladirii si de aici cu pante de scurgere la reseau pluviala existenta .

CAP IV CONCLUZI

Lucrarile de reabilitare , renovare vor fi efectuate prin respectarea urmatuarelor prevederi :

-Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei .

-regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii aprobat de MLPAT 9/N/15.03.1993 publicat in buletinul constructiilor cu nr 5-6-7-8/1993

-IM 007-1996 Norme specifice de protectia muncii pentru lucrarile de cofraje, cintre,esafodaje, aprobat cu nr 74/N/15.10.1996 si publicat in nr constructiilor cu nr 10/1996.

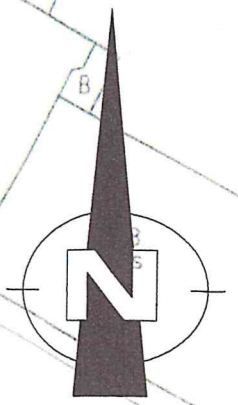
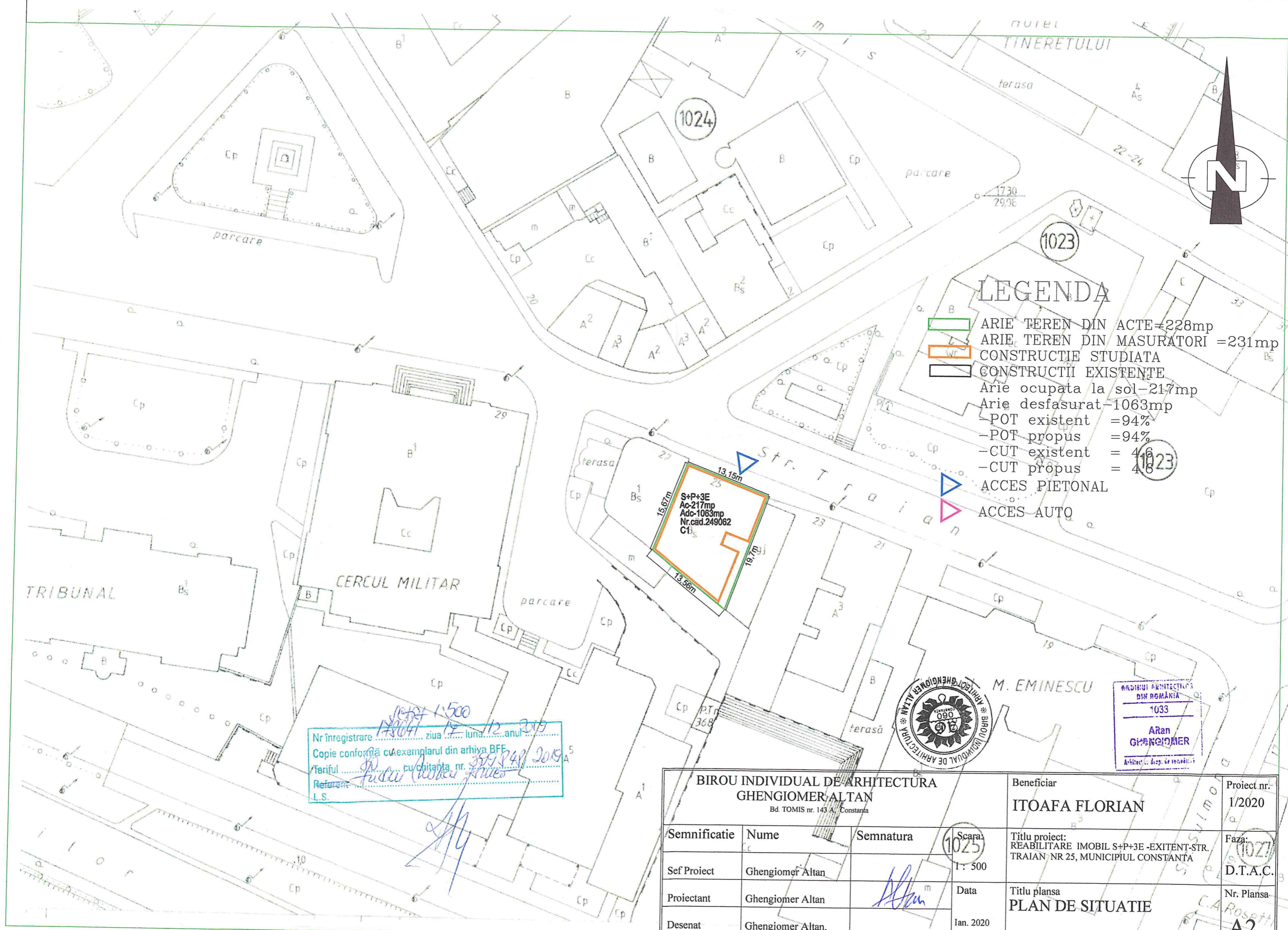
- IM 006-1996 Norme specifice de protectia muncii pentru lucrarile de zidarie ,montaj prefabricate si finisaje in constructii, aprobat cu nr 73/N/15.10.1996 si publicat in nr constructiilor cu nr 10/1996.



- norme generale pentru protectia impotriva incendiilor la proiectarea si realizarea constructiilor si instalatiilor , aprobat prin decret nr 290/16.08.1977 si publicat in brosură buletinul constructiilor nr 12/1977.
- P118-1983 Norme tehnice de proiectare si realizare constructiilor la protectia la actiunea focului.
- Norme generale de prevenire si stingerea incendiilor aprobat de ministerul de interne MI 381/4.03.1996, MLPAT - 7/N/3-03-1993
- C 300-94 Normativul de prevenire si stingerea incendiilor pe durata executarii constructiilor si instalatiile aferente acestora. aprobat de MLPAT cu nr 20/N/11.07.1994
- C58/96- normativul privind siguranta la foc si norme tehnice privind ignifugarea materialelor si produselor combustibile din lemn aprobat de MLPAT - 24/N/ 03-04-1996
- La executarea instalatiilor se vor respecta urmatoarele normative si instructiuni:
- Normativul I9/2014- instalatii sanitare
- Normativ P7/2000 - proiectarea, executia lucrarilor in teren sensibil
- Normativ C56/2002- verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii si instalatii.
- Normativ I6/1998- instalatii de gaze naturale
- Normativ I13/2002- instalatii de gaze petroliere lichefiate - GPL
- Normativ P100/1-2003 - privind proiectarea seismica a cladirilor
- Normativ P118/2-2013- privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea a-II-a instalatii de stingere.
- Normativ NP 084-03 pentru proiectarea , executare si exploatarea instalatiilor sanitare utilizand conducte din material plastic.
- STAS 1478/1990 si 1795/1987
- Legea nr 10/1995 pentru verificarea calitatii in constructii si instalatii.
- Legea nr 319/2006- legea securitatii si sanatatii in munca.
- Legea 307/2006 - privind apararea impotriva incendiilor.
- Legea nr 90/1996 - protectia muncii
- Normele generale de protectia muncii
- OMI 775/1998 - norme generale de prevenire si stingere a incendiilor
- PRESCRIPTII TEHNICE ISCIR C4
- ORDONANTA DE GUVERN NR 860/2002- ANEXA II/2
- GHID GT 063-04 privind cerile de performanta conform legii 10/1995
- NORMATIVUL C300/1994 DE PREVENIRE SI STINGEREA INCENDIILOR PE DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR DE CONSTRUCTII SI INSTALATII
- Alcatuirea si echiparea spatiilor locuintei realizate se incadreaza in prevederile legii locuintei nr 114/11 10 1996 , si Normelor de Igiena si Recomandarile privind mediul de viata al populatiei - aprobate de Ministerul Sanatatii cu Ordinul nr 536 din 23 06 1997 , legii 10/1990 privind executia si calitatea in constructii.

intocmit
ARH GHENGIOMER ALTAN





LEGENDA

- ARIE TEREN DIN ACTE=228mp
- ARIE TEREN DIN MASURATORI =231mp
- CONSTRUCTIE STUDIATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- Arie ocupata la sol=217mp
- Arie desfasurat=1063mp
- POT existent =94%
- POT propus =94%
- CUT existent = 4,6
- CUT propus = 4,6
- ▶ ACCES PIETONAL
- ▶ ACCES AUTO

S+P+3E
 Ac-217mp
 Adc-1063mp
 Nr.cad.249062
 C1s

Nr inregistrare 17307/12 zua 12 luna 12 anul 2019
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BFF
 Tariful cu chitanta nr. 351248/2019
 Referent: Tudor Chiriac
 I.S.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GHENGIOMER ALTAN <small>Bd. TOMIS nr. 143 A, Constanta</small>				Beneficiar ITOAFI FLORIAN	Proiect nr. 1/2020
Semnificatie	Nume	Semnatura	Scara 1025 1: 500	Titlu proiect: REABILITARE IMOBIL S+P+3E -EXISTENT-STR. TRAIAN NR 25, MUNICIPIUL CONSTANTA	Faza: 1027 D.T.A.C.
Sef Proiect	Ghengiomer Altan				Data
Proiectant	Ghengiomer Altan				
Desenat	Ghengiomer Altan.		Ian. 2020		A2