

GAMA INVEST

In colaborare cu
Waw Architects

VA PREZINTA ULTIMUL PROIECT DIN FAMILIA

GAMA RESIDENCE

ANSAMBLUL REZIDENTIAL SITUAT PE BULEVARDUL METALURGIEI, Nr.25
SECTORUL 4, BUCURESTI



“ Un edificiu trebuie să aibă trei calități: firmitas, utilitas, venustas, adică durabilitate, utilitate, estetică.”

Este un concept de o puternică actualitate, desi a fost stipulat de **Marcus Vitruvius Pollio** inca de pe vremea imparatului roman Augustus.

Ca să ne dăm seama de valoarea acestei afirmatii, să menționăm și alte câteva câteva concepte și teorii care apar în **De Architectura**, tratat al arhitecturii grecești și romane, aparținând autorului antic sus menționat:

“ Arhitectura este o imitație a naturii. “

“ Așa cum păsările și albinele își construiesc spațiul locuibil, astfel și oamenii trebuie să folosească elemente naturale și mai ales edificiile arhitectonice să se integreze mediului, peisajului înconjurător.”

Dezvoltatorul imobiliar **GAMA INVEST**, prezent pe piața imobiliară începând cu anul 2007, a pornit la drum având credința că o locuință trebuie să întrunească cele trei calități:

“FIRMITAS, UTILITAS, VENUSTAS, adică DURABILITATE, UTILITATE, ESTETICĂ.”

*Fiecare dintre cele opt imobile de apartamente finalizate până acum de **GAMA INVEST** (pe Soseaua Oltenitei, pe Strada Amurgului), dar și cele patru aflate în construcție (pe Soseaua Oltenitei), respecta întreaga metodologie de proiectare și autorizare (studii geotehnice, verificări efectuate de experți atestați MLPAT, luarea în evidență de către Ordinul Arhitecților din România, inspecții regulate pentru faze specifice determinante din partea Inspectoratului Teritorial de Stat în Construcții, s.a.m.d.).*

*Materialele puse în opera pentru edificarea imobilelor au fost întotdeauna în conformitate cu STAS-urile și Normativele în vigoare, pentru fiecare existând buletine și fișe tehnice de conformitate’ Nu în ultimul rând, la capitolul finisaje, **GAMA INVEST** nu a făcut niciun compromis privind aspectul estetic și funcțional al materialelor folosite în procesul de finisare:*

- placari cu granit de foarte buna calitate pentru spatiile comune (holuri, casa scarii);
- balustrade metalice executate cu atentie pentru design si maini curente din lemn;
- vopsitorii lavabile de in acceptiunea proprie a termenului, pentru spatiile interioare,
- tencuieli structurate lavabile, alese impreuna cu Proiectantul, pentru fatade,
- la capitolul tamplarii, fie interioare, fie exterioare, au fost selectate materiale durabile, functionale si estetice (tamplarii PVC cu rupere de punte termica si cu geam termoizolant, pentru exterior, si tamplarii din lemn in diverse nuante, cu tocuri reglabile, pentru interior);
- pentru un plus de confort, fiecare apartament a fost prevazut cu aparate de aer conditionat;
- de ademenia, au fost incluse centralele termice individuale cu senzori pentru detectarea eventualelor scurgeri de gaz;
- baile au fost complet finisate si echipate (gresie si faianta de import, cada/dus, chiuveta. Vas de toaleta si bideu, portprosop, ventilatie mecanizata);
- in camerele de locuit s-a montat, dupa caz, parchet sau gresie;
- pentru fiecare dintre imobilele construite s-au prevazut si locuri de parcare;
- s-a pus accent si pe amenajarea peisajera (iarba, arbusti, flori, banci, iluminat);

**ANSAMBLUL REZIDENTIAL "METALURGIEI"
SITUAT PE BULEVARDUL METALURGIEI, Nr.25
SECTORUL 4, BUCURESTI**



Dezvoltatorul imobiliar GAMA INVEST isi extinde aria de activitate si propune acum un nou proiect intr-o locatie aleasa cu multa preocupare si grija pentru confortul si calitatea vietii viitorilor proprietari!

Scopul si importanta obiectivului de investitii:

Organizarea arhitectural-urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute a se realiza, precum si incadrarea intr-o situatie de ansamblu;

Conturarea si transpunerea unei viziuni care sa integreze atat masuri restrictive, cat si masuri permissive, orientand dezvoltarea viitoarei zone pe baza principiilor dezvoltarii durabile si intr-un echilibru cat mai bun intre necesitatea pastrarii specificului local si presiunea investitionala creata de dezvoltarea urbana actuala;

Reconstruirea ecologica a amplasamentului prin realizarea de spatii verzi, aliniamente plantate de-a lungul cailor de acces, asigurarea unui management adecvat al deseurilor, inclusiv pe perioada realizarii investitiei (deseuri din constructii)

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale, realizarea unei legaturi corespunzatoare cu celelalte zone ale teritoriului administrativ;

Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;

Asigurarea de spatii de parcare adecvate si suficiente;

Prin arhitectura propusa, cele trei imobile de locuit nu impieteaza stilul din zona, dimpotriva, are un aport estetic si functional deosebit, se incadreaza organic in tesutul arhitectural existent.

Funcțiunea: ANSAMBLU DE PATRU IMOBILE APARTAMENTE ; SPATIU COMERCIAL, PARCARI; LOC DE JOACA PENTRU COPII ;

Regimul de inaltime al imobilelor : PATRU IMOBILE P+4E; acoperis mixt tip sarpanta cu atice functional – decorative si tip terasa vizitabila ;

H max. : - 14.00 m

Punctul cel mai inalt al cotei terenului natural fata de cota ± 0.00 al imobilului, se afla la - 0.875 m.

Ansamblul este structurat astfel :

- **Doua imobile independente cu patru etaje** (identice ca si compartimentare si functiuni) ;
- **Un imobil cu patru etaje, compus din doua tronsoane distincte** (la parterul primului tronson a fost prevazut un spatiu comercial, iar la parterul celui de-al doilea tronson au fost prevazute locuri de parcare) ;

Fiecare dintre cele doua imobile indepentente are cate 20 de apartamente configurate pe doua tipuri de garsoniere si doua tipuri de apartamente de doua camere ;

BILANT SUPRAFETE PENTRU UN BLOC:

SUPRAFATA CONSTRUITA:

Parter = 206,00 mp – Apartamente

S construita Totala = 206,00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA (suprafetele amprentelor de la parter si suprafetele construite ale tuturor etajelor, adunate) :

- Parter = 206,00 mp

- Etaj = 263,00 mp x 4 Etaje = 1.052,00 mp – Apartamente

S construita desfasurata = 1.258,00 mp

S utila desfasurata = 1.000,00 mp

Suprafata totala a terenului = 1.144,00 mp

POT propus	= 18.00 %
CUT propus	= 1.09

Blocul format din doua tronsoane este structurat astfel :

Tronsonul 1 – Parter – Spatiu comercial

- Etaj 1- 4** – cate 7 apartamente pe etaj (2 garsoniere si 5 apartamente de doua camere);
- cate 6 pe etaj (2 garsoniere si 4 apartamente de doua camere si un apartament de 3 camere);
- cate 6 pe etaj (2 garsoniere si 3 apartamente de doua camere si un apartament de 4 camere);

Tronsonul 2 – Parter – Parcari

- Etaj 1- 4** – cate 8 apartamente pe etaj (1 garsoniera si 7 apartamente de doua camere);
- cate 7 apartamente pe etaj (1 garsoniera si 5 apartamente de doua camere si un apartament de 3 camere);
- cate 6 pe etaj (1 garsoniera si 4 apartamente de doua camere si un apartament de 4 camere)

BILANT SUPRAFETE:

SUPRAFATA CONSTRUITA (suprafetele amprentelor de la parter, adunate) :

Tronson 1 - Parter = 432,00 mp – Spatiu Comercial

Tronson 2 - Parter = 469,00 mp – Parcari Auto

S construita Totala = 901,00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA (suprafetele amprentelor de la parter si suprafetele construite ale tuturor etajelor, adunate) :

Bloc 1 – Tronson 1- Parter = 432,00 mp

- Etaj = 472,00 mp x 4 Etaje = 1.888,00 mp – Apartamente

Bloc 1 – Tronson 2- Parter = 469,00 mp

- Etaj = 541,00 mp x 4 Etaje = 2.164,00 mp – Apartamente

S construita desfasurata = 4.953,00 mp

S utila desfasurata = 3.970,00 mp

Suprafata totala a terenului = 2.977,35 mp

POT propus	= 37.18 %
CUT propus	= 1.92

Suprafata carosabila aferenta circulatiei auto in incinta va fi de aprox. 575 mp ;
Trotuarele pietonale si trotuarele de garda ale blocurilor vor insuma aprox. 365 mp ;
Spatiile verzi vor insuma 885.00 mp, aprox. 20.00% din suprafata terenului ;
Se vor planta 75 de arbori ;
Se propune organizarea unui Loc de Joaca pentru copii cu supraata de aprox. 75 mp ;

ASIGURAREA UTILITATILOR :

Constructiile se vor racorda la retelele edilitare existente in zona: electrice, gaze, apa, canalizare:

-Canalizare: Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin deversarea in reseaua oraseneasca de canalizare (APA NOVA);

-Apa: Alimentarea cu apa potabila se va face reseaua de apa existenta in zona (APA NOVA);

-Energie electrica: racordare la reseaua de electricitate existenta in zona;

-Gaze naturale: racordare la reseaua existenta in zona;

-Incalzire: va fi asigurata cu centrale termice individuale pe fiecare apartament ;

-Deseurile menajere: vor fi depozitate in europubele tip, distribuite de societatea de salubritate cu care se va incheia contractul de ridicare a gunoiului.

-Zona de amplasare a acestora va fi in exteriorul constructiei, pe platforme betonate, special amenajata ;

Accesul la aceste platforme va fi lesnicios pentru echipele de colectare si se va face pe poarta de intrare pe proprietate.

- Eliminarea deseurilor: se va face prin abonare la una din intreprinderile resort ale primariei.

- Nu se depoziteaza deseuri pe teren public ;

- Apele pluviale sunt colectate in incinta proprietatii;

SISTEMUL CONSTRUCTIV :

Structura de rezistenta a imobilelor va fi realizata din cadre de beton armat, cu stalpi si grinzi pe fundatii cu grinzi continue din B.A., pereti exteriori din caramida eficienta cu goluri (25cm grosime), pereti despartitori din caramida eficienta, planseele din beton armat. Planseele dintre etaje sunt din beton armat. Legatura dintre niveluri se realizeaza printr-o scara cu o rampa, cu structura din beton armat. Peretii exteriori vor fi termoizolati suplimentar cu polistiren expandat/extrudat de 100mm. Acoperisul va fi de tip sarpanta, termo-hidroizolata, cu atice functional-decorative; Invelitoarea va fi din tigla tabla, tip "Lindab", culoare maro inchis; Terasa vor fi prevazute cu atice de protectie si, de asemenea, vor beneficia de toate straturile termo-hidroizolante necesare;

FINISAJE INTERIOARE:

Peretii vor fi vopsiti cu vopsitorii lavabile. In bucatarie si grupurile sanitare se va executa placarea peretilor cu faianta ceramica.

Pardoselile: in holuri, bai, grupuri sanitare, logii , balcoane si terase, in spatiile de depozitare se va monta gresie ceramica ; in spatiile deschise, livinguri, dormitoare se va monta parchet.

FINISAJE EXTERIOARE :

Peretii exteriori vor fi tencuiti, peste care se vor executa vopsitorii cu vopsea lavabila, culori pastelate, alb si nuante de ocru. Soclul va fi finisat cu materiale rezistente la intemperii (ex. Granit, piatra naturala sau tencuiala pentru soclu, tip "Dufa") de culoare similara culorilor de pe fatade.

- Tamplaria Exterioara / Interioara Parter, Etaje
- Ferestre – se propune realizarea acestora din tamplarie PVC cu geam termoizolant sau din sticla tip Duplex sau Triplex ;
 - Culoarea tamplarie exterioare va fi wenge ;
 - Usi de intrare in apartament - Usi metalice
 - Usi in interiorul apartamentului - Usi de lemn

INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (stabilite prin legea nr.10/1995)

Construcția proiectată se încadrează la **CATEGORIA “C” DE IMPORTANTĂ** (conform HGR NR 766/1997) și la **CLASA “III” DE IMPORTANTĂ** (conform codului de proiectare seismică P100/1 – 2006)

01 – “A” REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE -conform prevederilor din memeoriu tehnic de structură (documentatie anexata) este prevazuta o structura de rezistenta din fundatii cu grinzi continue, radiere, cu stalpi si grinzi din B.A

0.2 – “B” SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

– au fost indeplinite prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapeților și balustradelor; STAS 2965 privind dimensionarea scărilor și treptelor; corelarea naturii pardoselilor cu specificul funcțional (pardoseli antiderapante).

-au fost incluse in proiect urmatoarele masuri constructive specifice: treptele si contratreptele la scari au fost calculate conform formulei lui Blondel, latimea rampei scarii este de 1.20m la parter si nivelurile superioare.

-pardoseala in zona accesului este protejata de ploaie si zapada prin consola etajelor superioare, ce are si rol de parasolar, prevenind astfel accidentele provocate de formarea ghetei pe suprafata de calcare.

Iluminatul natural se va asigura in mod corespunzator, prin intermediul ferestrelor prevazute pe fatada, iar iluminatul artificial va fi electric, alimentat din rețeaua de alimentare generala existenta. Constructia va fi echipata cu instalatii electrice de iluminat, forta, prize, curenti slabi, de protectie impotriva tensiunilor accidentale, in concordanta cu prevederile Normativ I 7/98, I 18/98, I 20/2000. Prizele vor fi in totalitate cu contact de protectie si se vor monta ingropat.

0.3 – “C” SECURITATEA LA INCENDIU

- vor fi respectate prevederile legii nr 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor, din HGR 1739/2006 și din Normativul P-118/1999 privind siguranța la foc.

- prin modul in care a fost amplasata in raport cu vecinatatile, constructia permite accesul autospecialelor de pompieri pe toate cele patru laturi.

- **compartimente de incendiu:** 1;

- **riscul de incendiu:** apartamentele au risc de incendiu mic (DST sub 420MJ/mp), centralele termice au risc de incendiu mediu.

- **gradul de rezistența la foc** II;

- **limitarea propagării incendiului:**

În cadrul compartimentului de incendiu se prevăd următoarele:

-CASA SCARII are pereți RF minim 2 ore si 30 de minute.

- pe casa scarii este prevăzut un gol în podest cu latura de minimum 25 cm pentru ridicarea furtunurilor.

- bucătăriile deschise spre living vor avea ecrane incombustibile H = 50cm de la tavan

- centrala termică va avea suprafață vitrată 5% din suprafața încăperii.
- toate bucatariile vor fi prevazute cu grile de ventilatie permanent deschise.
- centralele termice sunt cu tiraj forțat cu cameră de ardere etanșă, introducerea aerului de combustie și evacuarea gazelor de ardere direct din și în exterior prin tubulatură etanșă.
- ghelele verticale pentru instalații sunt separate de restul construcției prin pereți C0 (CA1) rezistenți la foc peste 30 de minute și usile de vizitare a instalațiilor nu se deschid spre casa scării. La trecerea prin planșee se prevăd etanșeizări cu aceeași rezistență la foc cu a planșeelor. Trapele de vizitare sunt din materiale C0-CA2 (CA1-CA2b).
- finisajul pe căile de evacuare este cu granit, gresie sau piatră compozită C0 (CA1).

- dimensionarea căilor de evacuare a persoanelor în caz de incendiu:

Cladirile vor beneficia de cel puțin o cale de evacuare pentru persoanele de la etajele superioare pe o scară din beton armat cu o rampa de beton armat, cu o latime de treapta de minimum 1.20 m, accesibila direct din holul de distributie de pe fiecare nivel, neventilată și neiluminată natural, care este prevazuta cu trapa cu deschidere automata și manuala pentru evacuare fum la ultimul nivel al casei scarii, iar la nivelul parterului cu trapa cu deschidere automata și manuala pentru admisia aerului. Scara este aflată la distanțe conform prevederilor P118/99 tabel 4.2.16. și 4.2.40, și duce la nivelul terenului printr-un hol deschis. La parter este prevăzuta spre exterior o usa de evacuare în doua canate, cu deschidere directa spre exterior.

0.4 "D"

a – IGIENA ȘI SĂNĂTATEA OAMENILOR

- se va respecta Ordinului ministrului sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice STAS 6472 privind microclimatul NP 008 privind puritatea aerului; STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

- s-a urmarit pe cât posibil asigurarea însoririi spațiilor interioare (mai ales a zonelor locuibile);

- toate apartamentele sunt dotate cu grupuri sanitare, bai, bucătării ce respecta normele de igiena in vigoare. Bucatariile sunt iluminate și ventilate natural. Casa scarii este iluminata și ventilata artificial ;

b – REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

- se vor respecta prevederile din legea 265/2006 privind protecția mediului, legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord.MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

- prin amplasarea noii construcții nu vor fi perturbate vecinătățile și nu se vor tăia arbori, zona propusa pentru amplasarea constructiei nefiind in prezent libera de constructii, neplantata cu arbori;

- funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului;

- colectarea și depozitarea deșeurilor menajere este prevazuta a se face in europubele din PP, intr-un spatiu special amenajat conform normelor; deseurile vor fi preluate de o firma de salubritate autorizata pentru evacuarea gunoiului.

- dupa terminarea lucrarilor se vor evacua toate materialele ramase de la lucrare și se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de constructor.

0.5 –“E”

a – IZOLAREA TERMICĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE

– se vor respecta prevederile din OG 20/2000 aprobată prin legea 325/2002 privind reabilitare termică a fondului construit și stimularea economisirii energiei termice și din Normativele tehnice C107/ 1,2,3,4 -2005.

A fost prevăzută izolarea termică a anvelopantei construcției cu polistiren expandat de 100mm la nivelul fatadelor și la nivelul terasei necirculabile și cu tamplarie PVC cu rupere de punte termică și geam termoizolant.

b – IZOLAREA HIDROFUGĂ

– se vor respecta Normativele NP 040-2002 privind proiectarea și executarea hidroizolațiilor din materiale bituminoase la lucrările de construcție și NP 069-2002 privind alcătuirea și executarea învelitorilor la construcții.

Se prevede realizarea de hidroizolații la nivelul elevațiilor, legate de hidroizolațiile de la nivelul trotuarului de garda pe un strat de 10 cm de pietris. Hidroizolația verticală va fi de 3B+2P, iar cea orizontală din panza bituminată. Pentru evitarea infiltrației apei din învelitoare se prevede hidroizolația de rigoare.

06 –“F” – PROTECȚIA LA ZGOMOT

– se va respecta Normativul C 125-2005 PRIVIND PROIECTAREA și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri. Clădirea având destinația de imobil de locuințe, iar zona

în care se va amplasa noua construcție nefiind poluată sonor, rezultă că nu se pune problema unei poluări sonore care să necesite luarea de măsuri speciale de protecție în acest sens. Se va asigura izolarea la zgomotul aerian și față de exterior prin prevederea unei tamplării exterioare performante acustic. Izolarea la zgomot între etaje și apartamente, izolarea la zgomotul de impact, se va face prin prevederea de garnituri și mansoane și prin capitonare cu vată minerală la nivelul ghenelor de instalații.

Pe parcursul execuției, calitatea lucrărilor se va verifica pe toate categoriile de lucrări, la terminarea unei faze de lucru, pe faze determinante, precum și la recepția preliminară.

MĂSURILE DE PROTECȚIE CIVILĂ :

Nu au fost prevăzute adaposturi de protecție civilă.

AMENAJĂRI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI :

Se vor amenaja platforme betonate carosabile și pietonale. Carosabilul va fi marcat corespunzător pentru o orientare ușoară. Zonele pietonale vor fi finisate cu materiale antiderapante și vor fi iluminate artificial. Se vor organiza spații verzi.

Intocmit:
Sef Proiect: Bogdan Borsan