

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI	CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+2 RETRAS - SPATII COMERCIALE SI BIROURI -
FAZA	CERTIFICAT DE URBANISM
BENEFICIAR	BLACK SEA ESTATE S.R.L
AMPLASAMENT	CONSTANTA, BD.I.C.BRATIANU NR. 53
REGIMUL DE INALTIME PROPUSE	S+P+1+2 RETRAS
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI	PROPRIETATE PRIVATA

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in judetul Constanta, pe bulevardul I.C.Bratianu , nr. 53.

Terenul are suprafata de 570.0 mp (conform act), respectiv 596.12 mp (conform masuratori cadastrale), si are ca vecini:

- La est: proprietate privata Sica Radu, cu o latura de 2879,9 ml
- La sud: Muftiatul Cultului Musulman, cu o latura de 1928,2 mp
- La nord: Bulevardul I.C.Bratianu, cu o latura de 1898,0 ml
- La vest: proprietate privata Vural Nurten, cu o latura de 3287,2 ml

3. REGIM JURIDIC

Terenul din Bd.I.C.Bratianu nr. 53, judetul Constanta este proprietate BLACK SEAESTATE S.R.L conform conventiei de revocare voluntara a contractului de donatie autentificat cu nr. 481 din 28.02.2011, la B.N.P. CRISTINA BATURI, act anexat prezentei documentatii.

4. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal si tehnic este posibila realizarea investitiei "**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1+2 RETRAS- SPATII COMERCIALE SI BIROURI -**

Se propune construirea unui imobil cu regim de inaltime S+P+1, 2 retras cu functiunea de spatii comerciale, birouri. Accesul pietonal si auto se va asigura din Bd.I.C Bratianu. Parcarile auto se vor asigura pe terenul vecin.

COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT

SUPRAFATA TERENULUI	Din acte = 570,0 mp Din masuratori = 596,12 mp
---------------------	---



	EXISTENT	PROPUS
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	0,00 mp	385,6 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00 mp	1246,8 mp
PROCENT DE OCUPARE TEREN	0,00 %	65,00 %
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN	0,00	1,5

5. INCADRARE AMPLASAMENT CONFORM PUG

Amplasarea cladirii fata de aliniament:

“cladirile care nu au functie de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;”

ARTICOL 5, ZRCM 2, pg.37

Conform regulamentului se va propune amplasarea cladirii la aliniament.

Amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

“cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;”

“in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladirea avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriua o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;”

ARTICOL 6, ZRCM 2, pg.37


Se propune retragerea cu 3.0 metri a cladirii fata de limita lateral dreapta si retragere minim 5.0 metri fata de limita posterioara.

INTOCMIT,
 Arh. IOANA MICAN

ORDINUL ARHITECTURII
 DIN ROMANIA
 3627

Ionut
 TOMA

VERIFICAT,
 ARH. IONUT TOMA



Incadrare in zonă
scara 1:500



IMOBIL S+P+1E+2 RETRAS

spatii comerciale si birouri-

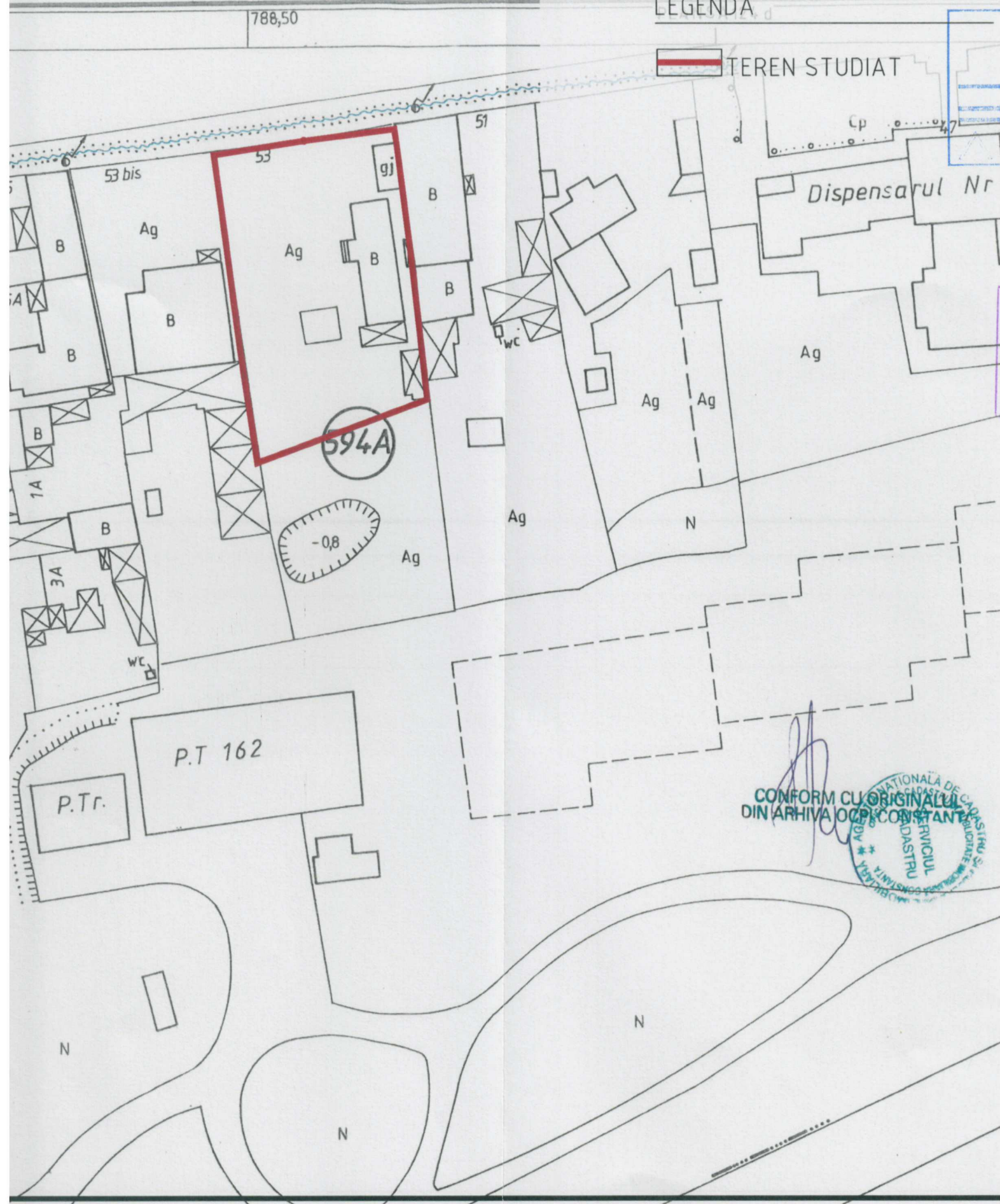
MUNICIPIUL CONSTANȚA

Planșa 140b

LEGENDA



TEREN STUDIAT



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA OCPI CONSTANȚA

ROMANIA
CASA DE CADASTRU
SERVICIUL
CADASTRU
CONSTANȚA

CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+2 RETRAS

- Spatii comerciale si birouri-

MUNICIPIUL CONSTANTA
Planşa 140b

788,45

788,50

PLANSA 124 d

a n u

BD. I.C. BRĂȚIANU

Acces auto

Acces pietonal

Amplasare pe aliniament

-0.16

+0.00

CONSTRUIRE IMOBIL
S+P+1E si 2 RETRAS
SPATII COMERCIALE SI
BIROURI

ZRCM 2
POT 85%
CUT 3
Pietru va depasi distanta
dintru aliniamente

ZRL 2a
POT 95%
CUT 1
SH P+2E (Hmax=10m)

ZRL 4a

Dispensarul Nr 16,17,18

Intr. I C Brătianu

57

55

55A

WC

gj

gj

3A

WC

6B

B

P.T 162

NATIONALA DE