

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

FAZA: C.U.

Prezenta documentatie s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. STOP S.R.L.**, fiind destinata obtinerii Certificatului de Urbanism a lucrarilor de **Construire Imobil locuinte colective S+P+4E, Parter comercial, platforme de parcare, imprejmuire teren si racordare utilitati** pentru terenul amplasat pe Strada Dezrobirii nr. 92, Mun. Constanta, Jud. Constanta

CAPITOLUL 1 - DENUMIREA PROIECTULUI

Construire Imobil locuinte colective S+P+4E, Parter comercial, platforme de parcare, imprejmuire teren

Amplasament:

Strada Dezrobirii nr. 92, Mun. Constanta, Jud. Constanta, CF 230388

CAPITOLUL 2 – TITULARUL PROIECTULUI

S.C. STOP S.R.L.

Str. Alexandru Lapusneanu nr. 202A, Mun. Constanta, Jud. Constanta.

CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA PROIECTULUI

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Constanta. Imobilul este in proprietatea S.C. STOP S.R.L., conform actelor atasate la documentatie.

3.1. REGIMUL ECONOMIC

Folosirea actuala a terenului: Constructie P+2E, Complex Primo in suprafata de 710 mp construiti si 2225 mp desfasurati.

Vecinatati

- N – Proprietate Privata
- S – Strada Eduard Caudella
- V – Proprietate Bucatari Steluta si Bucatari Gheorghe
- E – Strada Dezrobirii

3.2. REGIMUL TEHNIC

Procentul de ocupare al terenului (POT) : - existent : - 46.74%

- propus : - 50%

Coeficientul de utilizare a terenului: (CUT): - existent: - 1.46

- propus : - 2.50

Suprafata de teren S= 1519 mp

Alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale, amplasarea constructiilor fata de proprietatilor vecine, se va face in conformitate cu prevederile Codului civil.

Se vor asigura locuri de parcare, marcate pe planuri de situatie, conform HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane.

3.3. SITUATIA EXISTENTA:

Pe teren se afla Constructie P+2E, Complex Primo in suprafata de 710 mp construiti si 2225 mp desfasurati, propusa spre demolare care face obiectul unui alt Certificat de Urbanism.

3.4. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Suprafata terenului este de **1519 mp** conform actelor de proprietate.

P.O.T.(%) existent	C.U.T. existent
46.74%	1.46

3.5. SITUATIA PROPUSA:

Prin proiect se propune demolarea constructiei existente Constructie P+2E, Complex Primo in suprafata de 710 mp construiti si 2225 mp desfasurati si Constructia unei cladiri de locuinte colective cu un numar de 32 apartamente, cu parter comercial si parcare subterana la standarde ridicate cerintelor de astazi in materie de functiuni, dotari si finisaje.

Accesurile in cladire vor fi:

- Acces principal pietonal locuinte colective;
- Acces auto in subsolul cladirii;
- Acces pietonal zona comerciala pentru public;
- Acces auto marfa pentru zona comerciala;

3.6. RETRAGERI:

- N – Proprietate Privata – 5.00 m de la limita de proprietate
- S – Strada Eduard Caudella – 4.00 m de la limita de proprietate
- V – Proprietate Bucatari Steluta si Gheorghe– 5.00 m de la limita de proprietate
- E – Strada Dezrobirii – 5.00 m de la limita de proprietate, aliniament cu Cladirea Universitatii Cantemir

3.7. BILANT TERITORIAL PROPUS

Suprafata terenului este de **1519 mp** conform actelor de proprietate.

	Suprafata	Procent de ocupare
Suprafata construita max	759.50 mp	50 %
Spatiu verde	303.80 mp	20 %
Alei pietonale	75.70 mp	5 %
Parcare la sol si circulatii auto	380 mp	25 %

P.O.T.(%) propus	C.U.T. propus
50%	2.50

3.8. REGIM DE INALTIME

Subsol+ Parter + 4 Etaje	H _{cornisa} max= 18.00 m de la CTA
--------------------------	---

Constructia nou rezultata va avea un regim de inaltime de S+P+4E. Cota ± 0.00 reprezinta cota pardoselii finite la parter. Fata de cota trotuarului, ea se gaseste la +0.10 m. Volumetria propusa va fi una care sa se inscrie in silueta zonei, iar finisajele exterioare vor da un plus de calitate si eleganta imaginii. Acoperisul va fi de tip terasa.

In conformitate cu P 100 - 1 - 2006 - „Cod de proiectare seismica”, cladirea se înscrie în **clasa de importanta III**. În ceea ce priveste stabilirea categoriei de importanta, în conformitate cu „Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor –Metodologie de stabilire a categoriei de importanta a constructiilor” elaborat de INCERC Bucuresti, cladirea se situeaza în **categoria de importanta C – constructie de importanta normala**.

În conformitate cu P 118 - 99 „Normativ de siguranta la foc”, cladirea se încadreaza în **categoria de pericol de incendiu „C”, gradul II de rezistenta la foc si risc mic de**

incendiu.

Zona seismică: B;

Clasa de importanță a clădirii nou rezultate – III

Categoria de importanță: C

Grad de rezistență la foc: II

3.9. SOLUȚIA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere funcțional, construcția propusă va acomoda următoarele funcțiuni împartite după cum urmează:

La Subsol - zona de parcare, adăpost APC și spațiu tehnic

La Parter: - zona spațiu comercial

La Etajele 1-4 – câte 8 apartamente, spațiu tehnic

3.10. IMPREJMUIRE

Imprejmuirea existentă va fi păstrată și reparată acolo unde este cazul.

3.11. UTILITĂȚI

Clădirea va fi bransată la rețeaua de gaze naturale, la rețeaua de electricitate, la rețeaua canalizare și apă potabilă a orașului Constanța.

Încalzirea apartamentelor se va realiza prin microcentrală termică proprie pe gaz cu tiraj forțat.

Deversarea apelor uzate se va face la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă.

3.12. SISTEMUL CONSTRUCTIV, FINISAJE ȘI INSTALAȚII

3.12.1. SISTEM CONSTRUCTIV

- structura se va realiza din beton armat, cu planșee de tip dală groasă sau cadre din beton armat, conform proiectului de rezistență.
- zidăria de închidere a apartamentelor va fi executată din cărămidă cu goluri verticale 30% sau cărămidă tip BCA cu grad ridicat de termoizolare.
- compartimentarea apartamentelor se va face cu panouri de gips carton pe structura metalică sau blocuri tip BCA cu mortar de ciment.
- zidurile vor fi termoizolate cu termosistem (g = 10 cm: polistiren expandat clasă B s2,d0, armare / egalizare, plasa fibră sticlă, grund, strat final tencuială) și protejați cu o fașie orizontală continuă de 0.30 m înălțime din vată minerală A1, A2, s1,d0 la fiecare 2 etaje, în dreptul planșeelor.
- scările de acces vor fi din beton armat;

- acoperisul va fi tip terasa, termoizolat si hidroizolat corespunzator conform tehnologiilor si standardelor in domeniu.

3.12.2. FINISAJE EXTERIOARE

- peretii exteriori expusi transferului termic vor fi placati cu placi termoizolante din polistiren expandat cu o grosime de 10 cm (de tip termosistem pentru fatade clasa B s2,d0) protejati cu o fasie orizontala continua de 0.30 m inaltime din vata minerala A1, A2, s1,d0 la fiecare 2 etaje, in dreptul planseelor si sub streasina.
- finisajul exterior va fi tencuiala decorativa de culoare alba si nuante de albastru-verde pe anumite zone, conform proiectului.
- ferestrele si usile exterioare vor fi din tamplarie din aluminiu sau PVC in nuante de alb/ gri inchis / negru cu bariera termica si geam dublu termoizolant transparent.

3.12.3. FINISAJE INTERIOARE

- peretii vor primi atat tencuieli decorative cat si tapet.
- peretii si pardoselile din mediile umede vor fi placati cu placi ceramice antiderapante.
- pardoselile cealalte vor primi parchet.

3.12.4. INSTALATII

1- Instalatii sanitare si canalizare

Alimentarea cu apa rece potabila va fi facuta din reseaua publica.

Este recomandata executia in prima etapa a tubulaturii si a coloanelor pentru evitarea traseelor aparente nedorite.

Apele pluviale vor fi preluate de un sistem de pluviale si se vor scurge in interiorul proprietatii. Evacuarea apelor uzate si menajere se va face in reseaua de canalizare a orasului Constanta.

2- Instalatii termice si de climatizare

Constructia va fi racordata la sistemul public de gaz metan. Incalzirea apartamentelor se va face prin intermediul centralelor termice pe gaz montate in fiecare apartament, iar distributia agentului termic se va face prin intermediul unui sistem de calorifere.

3- Instalatii electrice

Constructia va fi racordata la sistemul public de electricitate. Se va monta o cutie de distributie pentru derivatii stradale ENEL la limita proprietatii, spre Aleea de acces-Trup 7 D, la intrarea in demisol a masinilor.

3.13. LUCRARI EXTERIOARE

Imobilul este prevazut cu un acces auto si pietonal din strazile Dezrobirii si Eduard Caudella.

Aleile pietonale din interiorul proprietatii vor fi placate cu piatra naturala.
Parcarile vor fi amplasate atat pe sit cat si in subsol, accesul facandu-se printr-o rampa.
Scurgerea apelor pluviale se va face prin preluarea acestora de catre sistemul de canalizare publica.
Pe tot timpul executiei lucrarilor se vor respecta prevederile priviind protectia si igiena muncii din normativele in vigoare.

CAPITOLUL 4 – MASURI DE PROTECTIE CIVILA

In subsol va fi prevazut un adapost de protectie civila.

Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu prevederile:

- Codului Civil;
- Legii 50 privind autorizarea executarii constructiilor, modificata si completata prin Legea 125, Legea 453, Legea 401 si Legea 199;
- Legii 10 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legii 137 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Ordinului Ministerului Sanatatii pentru aprobarea *Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei*;
- HGR 766 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii
- HGR 273 privind aprobarea *Regulamentului de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora*;
- HGR 925 pentru aprobarea *Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor*;
- Ordinului MTCT 1430/2005 pentru aprobarea *Normelor metodologice* de aplicare a Legii 50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- NP 68- Normativ privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al cerintei de siguranta in exploatare;
- P 118- Normativ privind siguranta la foc a constructiilor;
- NP 51- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la cerintele persoanelor cu handicap;
- NP 063- Normativ privind criteriile de performanta specifice rampelor si scarilor pentru circulatia pietonala in constructii;
- C 107/0- Normativ pentru proiectarea si executarea lucrarilor de izolatii termice la cladiri;
- NP 040- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea hidroizolatiilor la cladiri;
- NP 069- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea invelitorilor acoperisurilor in panta la cladiri;
- STAS 2965- Scari. Prescriptii generale de proiectare;
- STAS 6131 - Inaltimi de siguranta si alcatuirea parapetelor;
- STAS 3302/2 - Pantele invelitorii;

NOTA:

Lucrarile se vor executa in regia proprie a beneficiarului. Beneficiarul va avea intreaga raspundere in ceea ce priveste nerespectarea documentatiei intocmite si a legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie serveste doar la obtinerea Certificatului de Urbanism

Data: Aprilie 2018



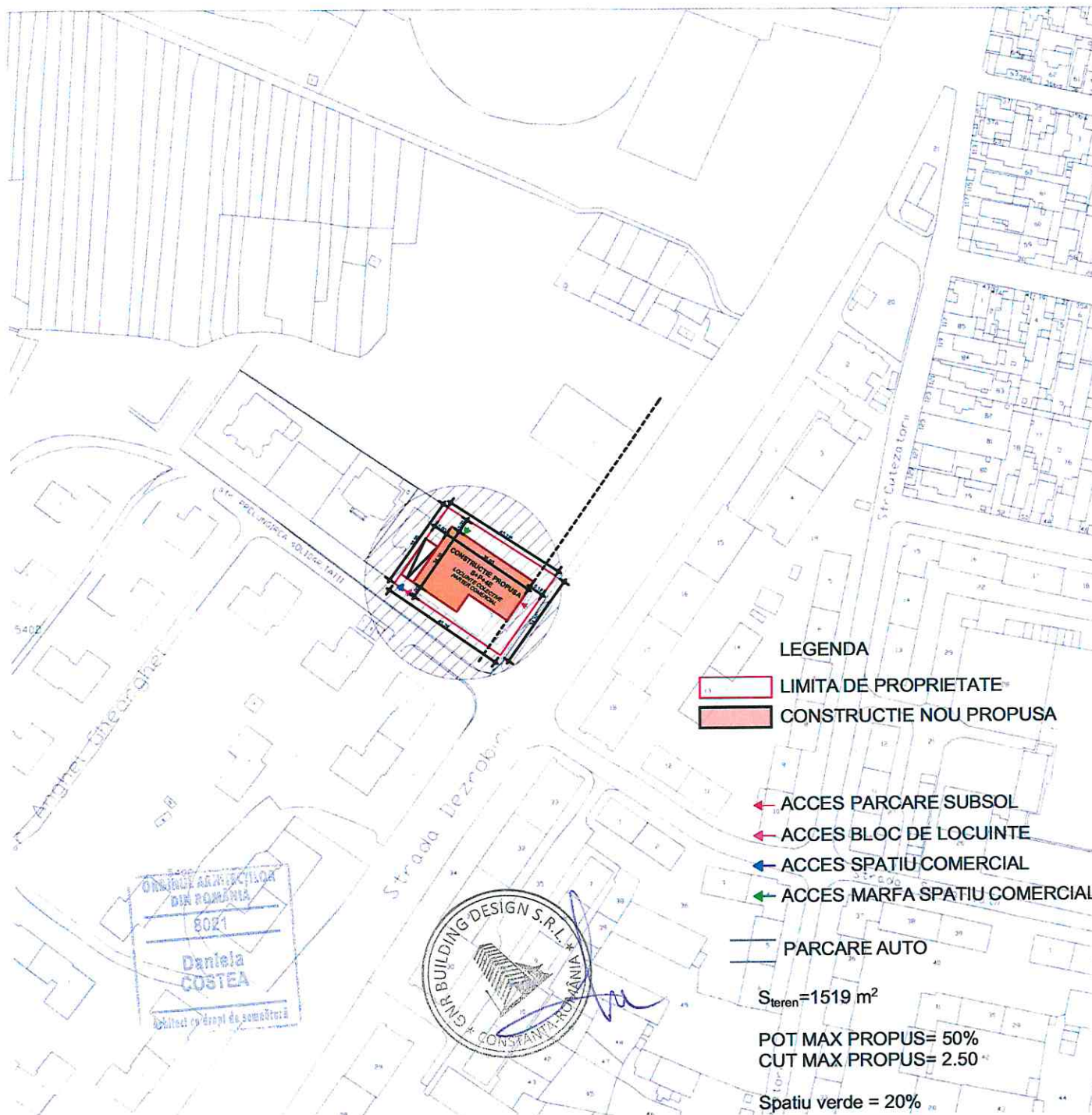
Intocmit :

Arh. Daniela Costea

Plan de incadrare in zona

scara 1:2000

Mun. Constanta, Str. Dezrobirii, Nr. 92



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTIE NOU PROPUSA

- ← ACCES PARCARE SUBSOL
- ← ACCES BLOC DE LOCUINTE
- ← ACCES SPATIU COMERCIAL
- ← ACCES MARFA SPATIU COMERCIAL

PARCARE AUTO

S_{teren} = 1519 m²

POT MAX PROPUS = 50%

CUT MAX PROPUS = 2.50

Spatiu verde = 20%

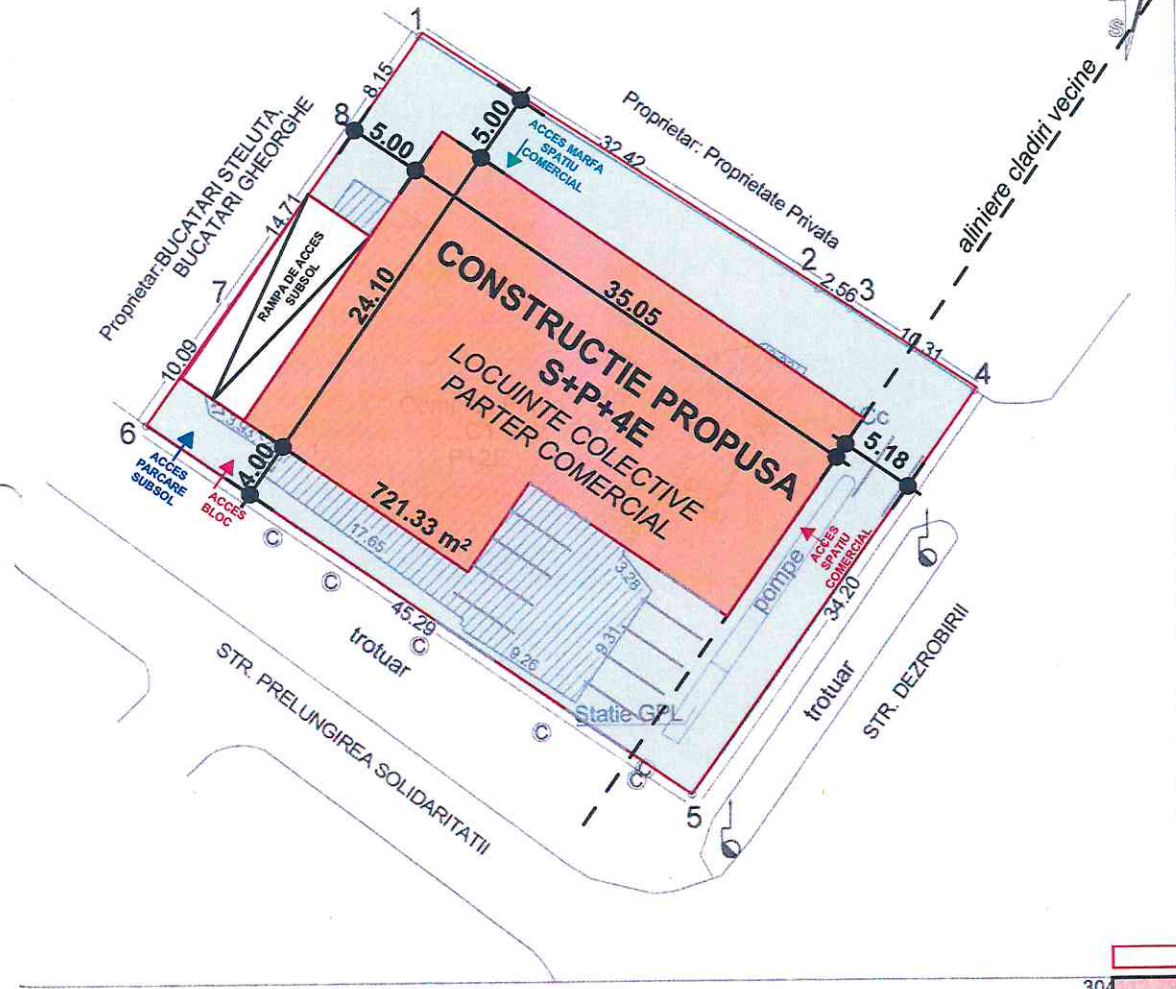


BENEFICIAR:		S.C. STOP S.R.L. <i>Str. Alexandru Lapusneanu nr. 202A, Constanta, Jud. Constanta</i>	
TITLU PROIECT:		CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E, PARTER COMERCIAL, PLATFORME DE PARCARE, IMPREJMUIRE TEREN	
PROIECTANT GENERAL:		Adresa: Jud. Constanta, Mun. Constanta, Strada Dezrobirii nr. 92 Set proiect: Arh. Daniela Costea Proiectat: Arh. Daniela Costea Desenat: Arh. Daniela Costea Arh. Andrei Dumitrescu	
PROIECTANT GENERAL: GNR BUILDING DESIGN S.R.L. B-dul Alexandru Lapusneanu, Nr.93, Bloc LV22, Scara A, Etaj 3, Ap.11, Jud. Constanta, Mun. Constanta Tel: 0743 283446 ; e-mail: arh.danielacostea@gmail.com CUI: 36466304; J13/2091/26.08.2016			
TITLU PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE			
SCARA	PROIECT	NR. DESEN:	DATA:
1:2000	1803	A.01.1	03.2018
			FAZA:
			C.U.

I:	Suprafata masurata(mp) :	Adresa imobilului:
230388)	1519	Mun. Constanta ,Str. Dezrobirii, Nr. 92
iară nr.:	UAT: CONSTANTA	
(705 NR. 415. 1940/11)		

304187.10

789248.41



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8021
Daniela COSTEA
Arhitect cu drept de semnătură



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTIE NOU PROPUSA

- ← ACCES PARCARE SUBSOL
 - ← ACCES BLOC DE LOCUINTE
 - ← ACCES SPATIU COMERCIAL
 - ← ACCES MARFA SPATIU COMERCIAL
 - PARCARE AUTO
- S_{teren} = 1519 m²
 POT MAX PROPUS = 50%
 CUT MAX PROPUS = 2.50
 Spatiu verde = 20%

A. Date referitoare la teren

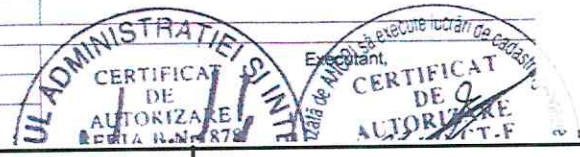
Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentii
Cc	1519		Terenul este imprejmuit cu gard plasa intre punctele 1,2,3, 4,5,6 nu este materializata, intre punctele 6,7,8,1 gard beto
Total:	1519		

B. Date referitoare la constructii

Suprafata construita la sol(mp):	Valoare de impozitare	Locuinta P+2E, nu detine certificat de performanta energetica, Suprafata construita desfasuata S=2225mp.
710		
710		

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr.	Coordonate pct.de contur



BENEFICIAR: S.C. STOP S.R.L. <i>Str. Alexandru Lapusneanu nr. 202A, Constanta, Jud. Constanta</i>	
TITLU PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E, PARTER COMERCIAL, PLATFORME DE PARCARE, IMPREJMUIRE TEREN ADRESA: Jud. Constanta, Mun. Constanta, Strada Dezrobirii nr. 92	
PROIECTANT GENERAL: GNR BUILDING DESIGN S.R.L. B-dul Alexandru Lapusneanu, Nr.93, Bloc LV22, Scara A, Etaj 3, Ap.11, Jud. Constanta, Mun. Constanta Tel: 0743 283446 ; e-mail: arh.daniela.costea@gmail.com CUI: 36466304; J13/2091/26.08.2016	Ser proiect: Arh. Daniela Costea Proiectat: Arh. Daniela Costea Desenat: Arh. Daniela Costea Arh. Andrei Dumitrescu
TITLU PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE	
SCARA: 1:500	PROIECT: 1803
NR. DESEN: A.01.2	DATA: 03.2018
FAZA: C.U.	

Comuna de urbanism

Alaut

Către: domnul Arhitect Șef
Referitor: cerere 63297 / 16.04.2018 -propunere de construire imobil locuințe colective S+P+4E, parter comercial, platforme de parcare, împrejmuire (teren liber în urma desființării construcțiilor existente)
Adresa: Str. Dezrobirii 92, intersecție cu str. Eduard Caudella -Complex Primo

La capitolul "Reguli de amplasare a clădirilor" în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ 132/2010, este precizat că aliniamentul va fi conform planșei de reglementări.

În planșa de reglementări nu sunt cotate distanțele care definesc aliniamentul, acesta fiind reprezentat printr-o linie în zig-zag, fără alte indicații.

Întrebare: Având în vedere prevederile neclare din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ 132/2010 privitoare la aliniamentul terenului precum și lipsa reglementărilor privind distanțele față de limitele laterale și posterioară, considerați că este cazul să se solicite întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu?

Data
17.04.2018

Inspector S.A.
Ochiana Fanel

Oclu

ZM3	
IC	P+4
70,00%	3,0

Complex comercial si centru medical

Universitatea de Medicina si Farmacie "Carol Davila"

teren studiat

