

MEMORIU GENERAL

Denumirea obiectivului

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU– SUPRAETAJARE CU TREI NIVELE IMOBIL PARTER EXISTENT, SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI SERVICII

Adresa beneficiar: str. Eliberarii nr. 2D, Constanta

Faza : P.U.D.

Beneficiar: SC INTERCOM TOPAZ

Proiectant general : S.C. IMC STUDIO CAD SRL Constanta

CAPITLUL I – INTRODUCERE

1.1 OBIECTUL DOCUMENTATIEI SI INCADRAREA IN LOCALITATE

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru supraetajarea cu trei nivele a unei constructii existente parter, cu functiunea de spatii comerciale, birouri si servicii.

Prin aprobarea planului urbanistic propus se va putea trece la elaborarea documentatiei tehnico –economice in baza careia beneficiarul va solicita eliberarea Autorizatiei de construire.

Amplasamentul ce a generat initierea Planului urbanistic de detaliu este situat in Constanta, str. Eliberarii nr.2D, zona Brick, are o suprafata de 630.0mp din acte , 630.17mp din masuratorile cadastrale si are ca proprietar SC INTERCOM TOPAZ SRL conform contractului de vanzare-cumparare 2088/09.08.2002.

Proiectul are la baza Certificatul de urbanism nr, 572/25.02.2015 eliberat de Pimaria municipiului Constanta.

Prezenta documentie isi propune urmatoarele :

- Stabilirea unor reglementari ce vor asigura potentialul urbanistic al zonei prin ocuparea terenului cu functiuni compatibile cu cele existente.
- Pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a cladirilor noi cu constructiile existente
- Corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele déjà existente
- Eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati
- Extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare
- Ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor
- Imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere functional
- Accese auto si pietonale cu asigurarea locurilor de parcare necesare functiunilor propuse

Amplasamentul studiat este prezentat in plansele U01 si U02.

1.2. INCADRAREA IN P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

**ZRCC1 : ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE ,
SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI
LOCUINTE, SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER DIN INTERIORUL TESUTULUI
URBAN**

REGLEMENTARI CF. P.U.G. :

- POT max. =80% - exclusiv echipamente publice
- CUT max. = P+3-4 (H= 15metri) = 2.4, P+5-7 (H= 24metri) = 3.0
- La constructiile cu P+8E si peste, CUT poate creste cu 0.35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0.

- Utilizari admise : institutii , servicii si echipamente publice la nivel de cartier, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru firme, proiectare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, servicii profesionale, comert cu amanuntul si piata agro-alimentara, depozitare mic-gros pentru aprovizionarea la domiciliu si pentru comertul cu amanuntul, parcare la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici.

- Utilizari admise cu conditionari : se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special incluzand spatii pentru profesii liberale

- Utilizari interzise : activitati productive poluante, constructii provizorii de orice natura, depozitare engross, depozitari de materiale re folosibile, platforme de colectare deseuri urbane

Pentru terenurile invecinate au fost aprobate urmatoarele HCLM-uri

- HCLM 206/2007, str. Eliberarii – POT =100%, CUT=4, RHmax.+P+4E , spatiu comercial
- HCLM 348/2006, str Eliberarii – POT= 73%, CUT= 1, RHmax.= P+1E, spatiu comercial
- HCLM 451/2009, str. Eliberarii - POT= 88%, CUT= 1.79, RHmax.=P+1E, atelier auto-moto si shpw-room moto
- HCLM nr. 516/2008, str. Eliberarii, - POT= 50%, CUT= 2.31, RHmax.= D+P+2E
- HCLM 736/20068 str Eliberarii – POT= 60%, CUT= 1,32, RHmax.= P+1E, spatiu comercial
- HCLM 246/2015, str Eliberarii – POT= 80%, CUT= 2.4, RHmax.= P+2E-3, spatiu comercial, servicii

2.CAPITOLUL II- SITUATIA EXISTENTA

2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Constanta si este proprietate privata SC INTERCOM TOPAZ SRL . Situatiia juridica a terenului va ramane neschimbata .

2.2. ALALIZA GEOTEHNICA

Pe amplasament nu se semnalizeaza accidente de teren de genul prabusiri sau alunecari care sa puna in pericol cladirea proiectata sau vecinatatile acesteia. Din punct de vedere macroseismic potrivit normativului P100-1/2013 , terenul este situat in zona seismica "E", cu $K_s = 0.12$ si perioada de colt $T_c = 0.7$ sec

Pentru fazele urmatoare de proiectare se va realiza un studiu geotehnic amanuntit pentru a stabili solutia de consolidare a cladirii existente necesara supraetajarii acesteia.

2.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXITENT

In vecinatatea terenului studiat se afla Piata Brick, Centrul comercial Marvimex, spatii comerciale, ateliere si show-room auto, benzinarie, spalatorii, locuinte colective P+4E.

In prezent pe terenul proprietate exista un spatiu comercial parter si un corp P+1E cu aceeasi functiune. Terenul are o suprafata de 630.0mp, pe care se afla cele doua corpuri de cladire, C1-spatiu comercial parter cu $S_c = S_d = 311\text{mp}$, C2-spatiu comercial P+1E- $S_c = 103.0\text{mp}$, $S_d = 217.0\text{mp}$. Functiunea dominanta a zonei este de comert si servicii, constructiile existente avand regim de inaltime P, P+1E, P+2E, (conform plansei U03- Situatiia existenta)

2.4 CAI DE COMUNICATII

Terenul studiat are acces direct din str. Eliberarii –artera de circulatie cu trafic intens. Circulatia principala se desfasoara pe str. Eliberarii, accesul auto pe amplasament realizandu-se direct din aceasta strada. Circulatia pietonala se desfasoara de-a lungul proprietatii pe trotuarele aferente strazii Eliberarii.

2.5. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica si energie termica, telefonie, internet.

3. CAPITOLUL III- PROPUNERI

3.1. ELEMENTELE DE TEMA

Pe terenul studiat se propune supraetajarea corpului de cladire parter cu trei niveluri pentru functiunea de spatii comerciale, servicii, birouri, alimentatie publica, loisir (functiuni aprobate prin P.U.G.). Tema de proiectare prevede urmatoarele;

- Pastrarea parterului existent cu $S_c = 311.0\text{mp}$
- Supraetajarea parterului cu trei niveluri
 - o Etaj I - 344.50mp – spatii comerciale servicii, loisir, alimentatie publica, birouri, sedii de firme, birouri profesii liberale, servicii sociale, etc
 - o EtajII - 327.0 mp- spatii comerciale, servicii, loisir, birouri, sedii de firme, birouri profesii liberale, servicii sociale, etc
 - o EtajIII - 327.0 mp - spatii comerciale, servicii, loisir, birouri, sedii de firme, birouri profesii liberale, servicii sociale, etc

Noua arhitectura a cladirii se va incadra in profilul architectural al zonei. Noua volumetrie a cladirii va pastra aliniamentul existent al corpului C2.

3.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Parcare

Terenul studiat este situat de-lungul pe strazii Eliberarii , cu acces direct din aceasta artera.

Locurile de parcare necesare noii constructii vor fi asigurate conform avizului Comisiei de circulatie nr.0005396, seria A./22.10.2015 ,prin care s-a aprobat amenajarea unei parcari ce va asigura un numar de 17 locuri. Suprafata parcarii va fi de 215.10mp din care 43.02 mp din terenul proprietate si 172.08 mp teren domeniul public aflat sub administrare SC CONFORT URBAN SRL . Numarul locurilor de parcare au fost calculate conform HGR nr. 525/1996, considerand un loc de parcare pentru un angajat . S-a considerat ca in spatiile nou create numarul acestora va fi de maxim 50, astfel incat numarul locurilor de parcare aferente salariatilor va fi de 5 si restul locurilor vor fi destinate clientilor .

Circulatie auto

.Accesul in parcare amenajata se va face din strada Eliberarii pe directia N-V conform plansei de reglementari U08 si a planului anexa a avizului Comisiei de circulatie . Trama stradala existenta nu va fi afectata de amenajarea parcarii avizate..

Circulatie pietonala

Accesul pietonal in cladire se va realiza din trotuarul aferent strazii Eliberarii , care dupa amenajarea parcarii va fi continuu si va avea o latime variabila de la 1.5 ml la 3.4 ml, datorata formei neregulate a terenului proprietate.

Spatii verzi

Se propune amenajarea acoperisurilor tip terasa de peste cladirea existenta P+1E si a cladirii propuse P+3E cu stratificatie de tip terasa verde pe o suprafata de 411.0mp reprezentand 65% din suprafata terenului proprietate ,, conform plansei U08' .

Procentul minim admis cu suprafata de spatiu verde pentru functiunea cladirilor cuprnse in PUD (spatii comerciale si birouri) este de 50% conform HCLJ 152/2013.

3.3. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Se vor asigura sectiuni convenabile pentru circulatia in incinta, pantele necesare evacuarii apelor pluviale precum si cote verticale ale constructiei corelate cu cotele terenului existent si cotele constructiilor existente.

3.4. REGIMUL DE ALINIERE

Constructia propusa se va alinia la aliniamentul existent in zona , retragerea fata de strada Eliberarii fiind de 7.4 ml si 3.4 fata de limita terenului proprietate. Retragerile laterale vor fi de 1,5-1,6 ml fata de limita posterioara a terenului , 0.3m fata de corpul de cladire C2 , 0.7ml fata de limita laterala dreapta .

3.5. REGIM DE INALTIME

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi P+3E, RH max=15 m

3.6. COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

Steren = 630,00 mp		
	EXISTENT	PROPUS
S.C. max	414,00 mp	504,00 mp Sc existent+proiectie la sol a etajelor propuse cf, legii 350/2013
S.D. max	528,00 mp	1512,00 mp
P.O.T. max	65,70 %	80,00 % - aprobat conform P.U.G.
C.U.T. max	0,83	2,40 – aprobat conform P.U.G.

4. CAPITOLUL IV- CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus va imbunatati calitatea zonei in care se va amplasa, fiind compatibil cu caracterul ei functional.

Obiectivul propus se va ridica la nivelul cerintelor actuale de calitate prin structura, finisaje si functionalitate.

Intocmit

arh. Mocanu Marius

arh. Ciurea Victor

