

MEMORIU GENERAL

CAP. I INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Proiect nr. 03 / 2016

Denumirea proiectului :

P.U.D. REALIZARE OBIECTIV

" CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E+4E-7E RETRAS

LOCUINTE COLECTIVE + SPATII COMERCIALE LA PARTER"

Amplasament : **CONSTANTA - STR. UNIRII NR. 19 B**

Beneficiar : **s.c. "SORLA "s.r.l.**

Proiectant : s.c. "KYMATA STUDIO" s.r.l. – arh. G.Zaharescu

Data elaborarii : aprilie 2016

OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie a fost intocmita ca urmare a eliberarii de catre primariei municipiului Constanta a certificatului de urbanism nr. 951 / 25.03.2016.

Obiectul prezentei documentatii are ca scop avizarea Planului Urbanistic de Detaliu ce prevede construirea in cartierul Tabacarie, in zona delimitata de strazile Unirii, Muncel, Fagetului si Jiului, a unui bloc de locuinte colective cu 49 apartamente si spatii comerciale la parter.

Prin prezentul PUD se propune modificarea anumitor parametri de utilizare a terenului care influenteaza dimensiunea si aspectul (volumetria) viitoarei constructii ; se vor modifica retragerile fata de limita de proprietate, partial aliniamentele, pozitia racordurilor de utilitati si accesurile in cadrul proprietatii.

Obiectivul se incadreaza in categoria de importanta C NORMALA conform HG766/97 si HGR 261/96.

Conform normativului P100-1/2004, constructia se incadreaza in clasa de importanta III-CLADIRE DE TIP CURENT – factor de importanta 1.

SURSE DOCUMENTARE

- **Documentatii intocmite anterior P.U.D.**

- Plan Urbanistic General al municipiului Constanta
- R.G.U. - aprobat prin H.G. 525/1996;
- P.U.Z. - aprobat prin HCL 260/2014

- **Sursele de informatii utilizate**

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren (vizitarea sitului)

- **Suportul topografic al lucrarii**

- baza topografica;
- suportul topografic al zonei a fost realizat in anul 2016 si este constituit din planuri topografice scara 1:1000; 1:500 sistem Stereo 70 (suport digital),

Coordonate Stereo 70 – str. Unirii nr. 19B

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Sterografic 1970

Pct.	N (m)	E (m)
20	306496.970	791890.611
49	306511.312	791926.746
14	306498.788	791932.446
7	306479.359	791941.754
8	306478.734	791940.390
9	306477.472	791941.014
1	306475.025	791935.464
24	306473.561	791932.143
25	306464.192	791936.079
26	306453.448	791910.001
Stere=1741mp		

CAP. II INCADRAREA IN ZONA

*** INCADRAREA IN ZONA SI LOCALITATE**

Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta, in cartierul Tabacarie, iar conform certificatului de urbanism mai sus mentionat , destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate [ZR1.3] cuprinde: **locuinte colective, comert, sedii firme, servicii, birouri pentru desfasurare activitate profesioni libérale, servicii conexe locuirii, alimentatie publica, circulatii pietonale si carosabile, parcaje, spatii verzi.**

* CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Pentru zona respectiva s-a intocmit PUZ pentru amplasamentul delimitat de strazile Mamaia, Pescarus, Unirii si Fagetului, aprobat prin HCLM nr. 260 / 2016.

Pentru zona respectiva , in care este inclus terenului cu suprafata de 1741 mp, coeficientii urbanistici aprobati sunt :

- P.O.T. – max. 65%
- C.U.T. – max. 4
- Regimul de inaltime maxim aprobat p+3-4 E (20 m), cu posibil accent vertical de maxim P+7E (29m), asa cum prevede planșa de reglementari din PUZ aprobat prin HCLM 260/2014 ; prin regulament, spre strada Unirii, au fost prevazute retrageri de 10 m, ale volumelor mai inalte (accentul vertical)
- parcajele necesare vor fi calculate in conformitate cu conform HGR 525/1996 si prevederile HCLM 260/2014.

* CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

S-a elaborat un studiu de insorire, analizandu-se modul in care influenteaza iluminarea naturala a spatiilor de locuit din vecinatate, realizarea unui bloc de locuinte colective cu regim de inaltime **S+P+3E+4E-7E RETRAS**.

Prin acest studiul de insorire se evidentiaza durata minima de insorire de 1 ½ ore la solstitiul de iarna atat a incaperilor de locuit din cladirea propusa cat si din cladirile vecine (cladirea propusa nu umbreste constructiile existente in mod agresiv si pentru perioade lungi de timp, fiind asigurate cel putin 1 ½ ore de iluminat natural direct in fiecare zi tuturor incaperilor orientate spre cladirea propusa din imobilele invecinate, totodata constructia fiind insorita in fiecare luna conform normelor in vigoare.

CAP. III ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul care a generat PUD are o suprafata de **1741 mp** si este inclus intr-o suprafata de studiu de **2735 mp** ; terenul este proprietate privata apartinand s.c. SORLA s.r.l. – inscris la CF cu nr. cadastral 244889.

In prezent, terenul este liber de orice constructii.

• Indicatori urbanistici existenti:

S teren=1741 mp ; POT= 0 % ; CUT= 0

• Amplasament / vecinatati

Imobilul este identificat in planurile de situatie si are urmatoarele vecinatati (conform planului cadastral):

- la **N** - strada Muncel, lungime limita ~ 38.88m
- la **E** - partial strada Unirii, lungime limita ~ 13.76 m, 21.54m,1.50m, 1.41m,
- partial proprietate privata, lungime limita ~10.16m

- la **S** - partial strada Fagetului, lungime limita ~ 28.20m
- partial proprietate privata, lungime limita ~3.63m, 6.07m,
- la **V** - proprietate privata, lungime limita laterala ~ 47.65m

- **Rețele edilitare existente**

In prezent amplasamentul beneficiaza de prezenta pe strazile adiacente a tuturor rețelilor de utilitati necesare : apa curenta, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

- **Analiza fondului construit existent**

In zona studiata, cladirile existente prezinta urmatoarele caracteristici :

Spre Sud – cladirea de birouri D+P+3E, realizata dupa anul 2000 – cadre + zidarie bca - stare buna

Spre Vest – cladirea de locuit D+P+1E, realizata dupa anul 2000 – cadre + zidarie caramida - stare foarte buna

Tot in zona , dar nu in directa vecinatate, spre strada Jiului – cladire de birouri /servicii – realizata inainte de anul 1970 – stare buna

Bilant suprafete – SITUATIA EXISTENTA (P1)

Limita zonei studiate	(mp) 2735	100 %
Circulatii carosabile (publice)	540.00	19.74
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor	-	-
Circulatii pietonale	336.00	12.29
Circulatii pietonale in incinta proprietatilor	16.00	0.58
Teren destinat realizarii obiectivului – suprafata ocupata la sol	1741.00	63.66
Locuinte P, P+1E, P+2E	-	-
Cladiri COMERT, SERVICII, BIROURI	102	3.73
Spatii verzi, gradini	-	-

*** REGIMUL JURIDIC**

Suprafata de teren destinata realizarii obiectivului " **CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3E+4E-7E RETRAS - LOCUINTE COLECTIVE + SPATII COMERCIALE LA PARTER**" face parte categoria terenurilor " proprietate privata persoane fizice si juridice" iar zonele amenajate din vecinatate din categoriile "domeniu public al primariei " si "domeniu privat al persoanelor fizice si juridice "

*** Elemente de cadru natural**

- **Analiza geotehnica**

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri – prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos – argila prafoasa + argila.

* **Conditii climatologice**

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

* **Caile de comunicatie**

Fluxul principal de circulatie rutiera se realizeaza pe strada Unirii.

Transporturile rutiere cu diverse mijloace de transport reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, Suprafata carosabilului este asfaltata si nu prezinta trotuare cu diferite dimensiuni variind intre 2.20 m si 3-3.20 m.

* **DISFUNCTIONALITATI**

Zona amplasamentului prezinta urmatoarele disfunctionalitati:

- circulatia carosabila in zona este ingreunata de numarul mare de autoturisme si mai ales de parcare a acestora pe trotuare ; din cauza acestui mod de parcare, circulatia pietonala este si ea ingreunata ;
- lipsesc amenajarile pietonale
- lipsesc amenajarile peisagere
- imprejmuirile loturilor de teren sunt total inestetice in marea lor majoritate;

CAP. IV REGLEMENTARI

Pe acest teren se propune construirea unui imobil cu functiunea principala de locuire colectiva (apartamente cu 1-4 camere si/sau duplex) avand si spatii comerciale la parter; regimul de inaltime va fi S+P+3E+E4-7retrase conform indicatorilor urbanistici aprobati prin PUZ – HCLM 260/18.12.2014.

Prin prezentul regulament al PUD-ului , dupa studierea noului volum al constructiei, se mentin coeficientii mai sus mentionati ; pentru a optimiza cat mai mult spatiul detinut in proprietate si pentru a crea un obiect de arhitectura cu 4 fatade ce ofera o cat mai buna insorire a incaperilor, se modifica limitele retragerilor – aliniamentele - dintre strazile Unirii, Fagetului, Muncel si proprietatea din vecinatatea vestica astfel :

- la **N** amplasarea imobilului se va face **pe aliniament** pentru etajele 1-3,
 - fata de care parterul va fi retras cu 1.55m
 - iar etajele 4-7 vor fi retrase cu 5.7m
- la **E** amplasarea imobilului, se va face partial **pe aliniament** pentru etajele 1-3,
 - fata de care parterul va fi retras cu 1.55m

- iar etajele 4-7 vor fi retrase cu 5.6m respectiv 6.25m

si partial **retras** fata de limita laterala comuna cu proprietatea privata din Str Unirii

-la **S** , limita parterului se va **retrage partial la 10.60 m** fata de limita proprietatii in zona amplasarii platformei gospodaresti, si **partial la 16.30 m** astfel incat in zona pietonala, ocazional carosabila, sa permita parcare a 12 autovehicule ; finisarea zonei pietonale , ocazional carosabila se va realiza cu dale inierbate ; accesul se va realiza din strada Fagetului,

- fata de care etajele 1-2 vor fi retrase cu 10.60 m

- iar etajele 3-7 vor fi retrase cu 9.25m

si partial pe limita laterala comuna cu proprietatea privata din Str Unirii

- etajele 1-3 vor fi alipite la calcan pe o lungime de cca 9.69m

-la **V**, amplasarea cladirii se va face **retras cu min 6.60m si 9.95m** fata de limita de proprietate comuna cu proprietatea privata.

Structura de rezistenta a cladirii propuse va fi retrasa la minim 1.50 m fata de constructia existenta pe coltul sud-estic .

• Functionalitatea

- la subsol, garaj pentru 63 autovehicule , spatii tehnice si adapost 'protectie civila' ;
- la parter :
 - o spatiile comerciale de la parter (S.u. = cca. 400 mp) vor avea accesuri separate pentru clienti si personal ; accesurile principale se vor realiza din strada Unirii, iar cel secundar (pentru personal) din strada Fagetului
 - o accesul principal pentru locuintele colective (din strada Muncel) + accesul secundar (din strada Fagetului)
 - o un spatiu anexa (imprejmuit) – pentru locatari, zona de depozitare deseuri in europubele; deseurile vor fi sortate (hartie, plastice, gunoi menajer)
 - o un spatiu anexa (imprejmuit) – pentru spatiile comerciale, zona de depozitare ambalaje si deseuri in europubele; deseurile vor fi sortate (hartie, plastice, gunoi menajer)
 - o un spatiu anexa cu destinatia 'post trafo'
- partial, la parter si la etaje, se vor realiza 48 de apartamente, cu diferite configuratii 2,3 sau 4 camere ; se considera o familie medie de 3 persoane in apartament de 2 camere, rezultand un aport de populatie de aprox. 144 locuitori.

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distante fata de cladirile existente, accesuri pietonale si auto, accesuri pentru masini utilitare)**

S-a avut in vedere ca orientarea camerelor de locuit ale apartamentelor sa nu fie orientate exclusiv spre nord, desi nu s-a optat pentru renuntarea la aceasta orientare data de pozitionarea amplasamentului .

Accesul auto pe amplasament , spre parcare din subteran, se va realiza dinspre strada Fagetului. Rampa de acces are o latime de 6 m, circulatia si manevrarea autovehiculelor fiind posibila in ambele sensuri. In zona accesului secundar in imobil cat si in spatiile comerciale, la nivelul solului, tot pe strada Fagetului, in limita terenului proprietate, se va amenaja o zona pietonala, ocazional carosabila , care va permite parcare a 12 autovehicule si va functiona in exclusivitate pentru spatiile comerciale (cca. 400 mp) .

Platformele gospodaresti pentru spatiile comerciale, vor fi amenajate pe latura de sud a amplasamentului, spre strada Fagetului.

Accesul masinilor de salubritate si ridicarea deseurilor se va realiza din strada Fagetului.

Accesul masinilor de pompieri si salvare este posibil pe 3 laturi ale noii constructii – laturile de nord ,est si vest.

- **Integrarea noii construcții și armonizarea cu cele existente**

Compozitia urbanistica se va realiza ordonat, cu respectarea conditiilor si restrictiilor impuse prin avizele specificate prin certificatul de urbanism , in concordanta cu tema de proiectare, precum si de fluxurile necesare unei bune functionari a tipului de program “locuinte colective + spatii comerciale si /sau servicii “.

- **Modalități de rezolvare și organizare a circulației carosabile și pietonale**

Se vor amenaja locuri de parcare in subsolul imobilului (75 locuri) si in zonele marcate la sol pe spatiile detinute in proprietate .

Total numar parcar: 63 (subsol – 11 la nivelul subsolului + 52 locuri in sistem “Klaus”) +12 (la sol , ocazional, pe proprietate) = 75 locuri parcare.

Accesurile pietonale in imobil se realizeaza pentru locatari atat din strada Muncel, cat si din strada Fagetului, iar cele pentru spatiile comerciale , cele principale din str. Unirii, iar cel pentru personal, din strada Fagetului.

Toate detaliile pentru zona de parcare se vor specifica in documentatia de autorizatie de constructie.

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Datorita retragerii aliniamentului la o distanta variabila intre 7- 8.20 m fata de limita proprietatii spre vest, s-a creat posibilitatea amenajarii unui spatiu verde in sistem ”**terasa verde** “ **de cca. 200 mp**, in zona planseului peste rampa de acces in garajul de la subsol ; accesul pe aceasta terasa se poate realiza din duplexurile amplasate la parter, iar accesul (ocazional) pentru intretinere se va face din str. Muncel. De asemenea , la nivelul parterului in zonele de acces, se vor amenaja jardiniere (suprafata insumata cca. 55 mp)

De asemenea, terasele propuse la etajele superioare, mai ales cele cu dimensiuni mari rezultate din retragerile spre str. Unirii, vor fi amenajate ca terase verzi (se vor planta arbusti decorativi, flori perene sau anuale rezistente in mediul marin si gazon). Suprafata insumata a acestora este de cca. 300 mp, respectandu-se astfel prevederile H.C.J.C. nr. 152 /22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

- **Regimul de construire (alinierea si înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Suprafete propuse (pentru S teren = 1741mp)

S construita desfasurata: 6900 mp

S construita la sol: max 1050 mp

P.O.T. = 65 % ;

C.U.T. = 4

Hmax - P+4E- 20m ; Hmax – accent p+7E –29 m

- **Aliniamente**

Se modifica limitele retragerilor – aliniamentele - dintre strazile Unirii, Fagetului, Muncel si proprietatea din vecinatatea vestica, dupa cum urmeaza :

-la **N** amplasarea imobilului se va face **pe aliniament** pentru etajele 1-3,

- **fata de care parterul va fi retras cu 1.55m**

- **iar etajele 4-7 vor fi retrase cu 5.7m**

-la **E** amplasarea imobilului, se va face partial **pe aliniament** pentru etajele 1-3,

- **fata de care parterul va fi retras cu 1.55m**

- **iar etajele 4-7 vor fi retrase cu 5.6m respectiv 6.25m**

si partial **retras** fata de limita laterala comuna cu proprietatea privata din Str Unirii

-la **S** amplasarea imobilului, se va face partial **pe aliniament** ,

- fata de care etajele 1-2 vor fi retrase cu 10.71m

- iar etajele 3-7 vor fi retrase cu 9.25m

si partial pe limita laterala comuna cu proprietatea privata din Str Unirii

- etajele 1-3 vor fi alipite la calcan pe o lungime de cca 9.69m

-la V, amplasarea cladirii se va face **retras cu min 6.60m si 9.95m** fata de limita de proprietate comuna cu proprietatea privata

Se renunta la tesirea coltului nord-estic al alinimanetului in primul rand din motive estetice ; aceasta tesitura nu s-ar incadra in volumetria imobilului propus si nici a imobilelor invecinate.

- **Asigurarea utilitatilor**

In zona prezentata, exista retele pentru alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrica

Pentru realizarea retelelor tehnico edilitare se vor intocmi studii pentru fiecare tip de retele. In functie de avizele de principiu ale detinatorilor de retele din zona (alimentare cu apa, canalizare, electrice, telefonice, gaze naturale) , noile retele se vor realiza prin extinderea celor existente sau se vor trasa retele noi.

- **Alimentarea cu apa:**

Consum mediu zilnic

$$Q_{zi\ med} = 22.44 [m^3/zi]$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = 26.93 [m^3/zi]$$

Consum orar maxim

$$Q_{orar\ maxim} = 3.14 [m^3/h]$$

Debit alimentare cu apa - 3.73 l/s

Canalizare:

Debitul zilnic mediu:

$$Q_{U\ zi\ med} = Q_{zi\ med} [m^3/zi]$$

Debitul zilnic maxim:

$$Q_{U\ zi\ max} = Q_{zi\ max} [m^3/zi]$$

Debitul orar maxim:

$$Q_{U\ orar\ maxim} = Q_{orar\ maxim} [m^3/h]$$

- **Consum de gaz :**

200mc/h pentru cele 49 apartamente.

- **Necesarul pentru energia electrica :**

362 kW absorbiti.

Nu este necesar racord la termoficare, incalzirea spatiilor facandu-se cu centrale termice proprii de apartament cu functionare pe gaz.

Racordul de telefonie se va face in functie de optiunea fiecarui locatar; nu face obiectul prezentului proiect.

*** IMPREJMUIRI**

Nu se vor realiza imprejurimi spre strazile Fagetului, Unirii si Muncel.

*** ORGANIZAREA DE SANTIER**

Avand in vedere constructia care se va executa pe etape, organizarea de santier se va desfasura pe o suprafata cat mai redusa, in spatiul delimitat de perimetrul terenului, fara depozite mari de materiale si fara circulatii haotice pe amplasamentele invecinate. Deseurile rezultate din constructii vor fi evacuate periodic la o groapa de gunoi.

Bilant suprafete – reglementari urbanistice (P2)

Limita zonei studiate	(mp) 2735	100 %
Circulatii carosabile (publice)	556.00	20.33
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor	105.00	3.84
Circulatii pietonale (publice)	320.00	11.70
Circulatii pietonale in incinta proprietatilor	94.00	3.44
Circulatii pietonale – ocazional carosabile – dale inierbate - (inclusiv 12 locuri parcare) –in incinta proprietatilor	241.00	8.81
Teren destinat realizarii obiectivului S+P+3-4 e RETRAS + 7– locuinte colective si spatii comerciale si/sau servicii la parter -suprafata ocupata la sol	1020	37.29
Platforme, anexe gospodaresti	42	1.54
Cladiri comert, servicii, birouri – existente	102	3.73
Spatii verzi – terase verzi + jardiniere (fixe)	255	9.32

*** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Tipul de proprietate a terenurilor

- Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in:
 - domeniu public al primariei
 - domeniu privat al primariei
 - teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- Lista obiectivelor de utilitate publica propuse
 - locuire colectiva+ comert;
 - spatii verzi amenajate,
 - circulatii carosabile si pietonale, parcaje.
- Circulatia terenurilor

Regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.

Bilant suprafete – obiective de utilitate publica (P3)

Limita zonei studiate	(mp) 5630	100%
Teren ce apartine categoriei de proprietate “ Domeniu public Primarie”	892	32.61
Teren ce apartine categoriei de proprietate “ Domeniu privat Primarie”	-	-
Teren ce apartine categoriei de proprietate “ Domeniu privat persoane fizice si juridice” din care 1741 mp – teren destinat realizarii obiectivului	1843	67.39

CAP. V CONCLUZII

Imobilul S+P+3E+4E-7E RETRAS “LOCUINTE COLECTIVE + SPATII COMERCIALE LA PARTER” se poate realiza conform planului prezentat mai sus, acesta avand asigurate numarul de parcare necesare in conformitate cu HGR525/1996 si HCLM 260/2014 si conform studiului de insorire, nu afecteaza vecinatatile .

Obiectivul propus prin prezentul P.U.D este inscris pe directia de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltarii urbane.

Tinand cont de componentele temei program, functiunea propusa este in acord si bine integrata in raport cu functiunile din zona

Documentatia prezentata a fost intocmita conform ghidului de proiectare GM009/200 – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

intocmit,
Arh. G. Zaharescu

