

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I DATE GENERALE

PROIECT NR 024-2004 **DENUMIREA LUCRARII** LOCUITA S+P+1+2
LOCALITATEA STR. ARISTIDE KARATZALI NR.3A
BENEFICIAR STOICA DANUT SI STOICA MARIA
PROIECTANT MCM PROJECT SRL CONSTANTA
DOCUMENTATIE PUD-plan urbanistic de detaliu
DATA ELABORARI IULIE 2004

CAPITOLUL II OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic este posibila realizarea unei - LOCUIANTE SUBSOL + P + 1, PARTIAL 2.

Avind in vedere pozitia in localitate a amplasamentului studiat, in zona de est a Municipiului Constanta, documentatia isi propune urmatoarele :

- stabilirea unor reglementari ce se vor incadra in potențialul urbanistic al zonei prin ocuparea terenurilor libere cu functiuni compatibile cu cele existente in zona - si anume zona prepondidente rezidentiala.
- corelarea retelelor editilare nou propuse cu cele deja existente in zona pe latura nord si est a amplasamentului.
- pastrarea identitatii functionale si anume cea de zona rezidentiala, armonizarea volumetrica si estetica a noului imobil cu cele existente in zona - constructii in marea majoritate executate in perioada interbelica - revigorarea potențialului arhitectonic existent - marea majoritate locuinte.

INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in zona de est a municipiului Constanta - zona Peninsula - pe strada Aristide Karatzalii nr 3A colt cu strada Marcus Aurelius.

Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, precum si faptul ca in zona mai sunt terenuri neocupate , se impune ca noile imobile sa imbunatateasca din punct de vedere estetic imaginea zonei si sa asigure o buna functionare a acestieia.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul supus studiului are numarul cadastral 12638 si se afla in zona de est a municipiului Constanta – zona Peninsula - pe strada Aristide Karatzali la nr.3A colt cu strada Marcus Aurelius.

Terenul are forma de poligon neregulat (10,22-11,15x18,42-19,32) avand o suprafaata de 203,00 mp, orientat vest - est si cu o declivitate de aproximativ 12% de la vest la est.

Vecinatatile terenului studiat sunt, la nord strada Aristide Karatzali, la sud proprietatea particulara situata in strada Marcus Aurelius nr.33, la vest proprietate de stat, iar la est strada Marcus Aurelius.

REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafaata de 203,00 mp este proprietate privata a lui STOICA DANUT si STOICA MARIA, conform contractului de vinzare-cumparare nr 2678/19.11.2003

Suprafaata de teren acopera necesarul suprafetelor functionale cerute de beneficiar prin tema de protectare si anume realizarea unei LOCUNTE SUBSOL+P+1 PARTIAL 2.

ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT

In zona studiata se gasesc imobile a caror functiune dominanta este de locuit. Zona este dominata de imobile a caror regim de inaltime este parter si un etaj, cu o stare medie, fiind aliniate la limita frontului str. Aristide Karatzali si a str. Marcus Aurelius.

CAI DE COMUNICATIE

Circulatia principală in zona studiata, si legatura cu orasul, se face pe str. Mircea cel Batrin, str. de categoria allă, din aceasta se desprind strazi de categoria alău cum ar fi str. Aristide Karatzali, Marcus Aurelius, stradela Vîntului,strazi ce fac legatura intre zona studiata si Municipiu Constanta.

ECHIPAREA EDILITARA

Zona beneficiaza de echipament edilitar – apa, colector menajer si pluvial, energie electrica, telefoane, si gaze – toate acestea se afla pozate dea lungul str Aristide Karatzali si a str Marcus Aurelius.

CAPITOLUL III PROPUNERI - ELEMENTE DE TEMA

Pe amplasamentul descris in prezentul studiu, beneficiarul intenteaza sa realizeze o LOCUNTA SUBSOL+P+1 PARTIAL 2.

Tema de proiectare stabilită în urma exprimarii opțiunilor beneficiarului, prevede pentru imobilul ce se va construi, următoarele:

-suprafata teren	=	203,00 mp
-suprafata construită la sol	=	131,70 mp
-suprafata construită desfasurată	=	527,00 mp
-P.O.T.	=	65,00 %
-C.U.T.	=	2,60

DESCRIEREA SOLUȚIEI

A.ARHITECTURA

Pe terenul descris în capitolul II se dorește construirea unei locuințe S+ P+1÷2, funcțiunile ce alcătuiesc structura imobilului sunt astfel repartizate:

- la subsol, garaj cu două locuri de parcare, CT, depozitare, bucătărie.
- la parterul, camera de zi, bucătărie, birou, grup sanitar, vestibul și scara.
- la etajul unu, trei dormitoare, două bai, dresing, degajament și scara.
- la etajul doi, spațiu de recreere și o terasă orientată la est.

Finisajele locuinței vor fi cele obisnuite unei astfel de funcțuni:
-la interior parchet, gresie, faianță, zugravări superioare în vopsele lavabile,

timplarie de lemn cu usi celulare furnizuite pe toc și captusele.

-la exterior vopsele lavabile pe tenucueli fin drisicuile și tenucuile cu nuturi, din ciment alb cu praf de marmură, timplarie din lemn stratificat cu geam termopan.

Confortul termic și necesarul de apă caldă vor fi asigurate de o centrală termică murală racordată la rețeaua de gaz metan.

Locuința va fi bransată la rețeaua edilităra –apa ,canalizare ,energie electrică ,telefonie- existentă pe strada Marcus Aurelius.

B.REZISTENȚA

Structura de rezistență la aceasta cladire este din zidarie portanta de căramida de 37,5 cm pentru exterior și 25 cm pentru zidurile interioare la parter, și etaj, la subsol pereti de 25 cm din beton armat, cu planșee centuri și grinzi din beton armat.

La aceasta construcție s-a adoptat o fundație continuă tip talpi de fundație elastice sub peretii din beton armat și grinzi de fundații din beton armat, care împreună cu peretii subsolului și planșele peste subsol formează o cutie rigidă capabilă să preia evenualele tensuri diferențiate ale terenului de fundație. Adincimea de fundare a imobilului este de - 1,35m fata de cota trotuarului străzii Marcus Aurelius.

Fundații au fost întocmite și dimensionate la o presiune de 135 Kpa în ipoteza fundamentală de calcul.

Soluția de fundare este directă cu o fundație continuă lip grinzi de fundație dispuse pe două direcții care au latimea de 75 cm și înălțimea de 50 cm, care se realizează din beton Bc 15 (B200) și beton de egalizare B100, C6/7,5 în grosime de 10 cm.

Din grinzele de fundație se lasă mustați pentru stalpisorii Sb 25x25 cate 4 ø16 PC52 și mustați ø8 OB37 la 20 cm petru peretii din beton armat.

Betonul folosit pentru peretii subsolului este Bc20 (B250) C16/20 și în placa de pardoseala se va turna beton B200 , C12/15 , Bc 15 , placă de pardoseala se va realiza peste grinzi de fundație.

Placa de pardoseala se va arma cu o retea dubla ø 8/20 pe toata zona subsolului si din beton Bc15 (B200).

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul este incastrat de strazi de categoria alVa – str Aristide Karatzali si str Marcus Aurelius – ce fac legatura prin str Mincea cel Battrin – str de categoria alIIa – cu zona administrativa si comerciala a Municipiului Constanta.

CIRCULATIA PIETONALA

Circulatia pietonala se desfasoara dea lungul str Aristide Karatzali.

REGIMUL DE ALINIERE

Actualele imobile alcataiesc un aliniament avansat la limita stradala astfel pe str Aristide Karatzali cii si pe str Marcus Aurelius.

Amplasamentul studiat afintandu-se la intersecitia strazilor Aristide Karatzali cu Marcus Aurelius, se propune o degajare a coptului prin refragere cu 2,50m dela frontul str Aristide Karatzali, si cu 3,50m de la frontul str Marcus Aurelius.

REGIMUL DE INALTIME

In zona predomina imobile cu regimul de inaltime P+1 cu demisol a caror nivele au inaltimea curenta de 3,50÷4,00m, deci inaltimea dominanta este de aproximativ 9,00÷11,00m.

Noul imobil va avea SUBSOL+P+1 PARTIAL 2, cu o inaltime curenta a nivelului de 3,15m, rezulta o inaltime a imobilului de 9,45÷10,00m, incercinduse o accentuare a coltului.

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Au fost stabiliti valoriile maxime pentru procentul de ocupare terenului (POT) si coeficientul de utilizare (CUT) raportind suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata destasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent acestora.

Analizind vecinatatatile amplasamentului procentul de ocupare este intre 60% - 80%.

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului functi de destinatia lor functionala, si regimul de inaltime, sunt:

$$POT = 65,00 \%$$

$$CUT = 2,6$$

PLANTATII

Zona este lipsita de vegetatie, fiind presarata de cîteva pilcuri de arbori pitici si un gard viu discontinu. Incinta nou creata se va amenaja si planta cu arbusti si plante decorative.

CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenurilor din zona. Prin obiectivul nou realizat se doreste o ocupare a terenurilor ramase reconstruite incercindu-se crearea unui front ce va avea o alcătuire functională, de tipul celei existente în zona.

Obiectivul nou propus, prin structura, finisajele, functionalitate se va ridica la nivelul actual al cerintelor privind calitatea în construcții.

Intocmit,

ing. maria TRANDAFIRESCU

arb. costel SCHIOPOULET

URZICENI ARHITECTULOR	BIB. ROMANIA
1061	
Costel SCHIOPOULET	
Buletin de proiectare	

19.iulie.2004



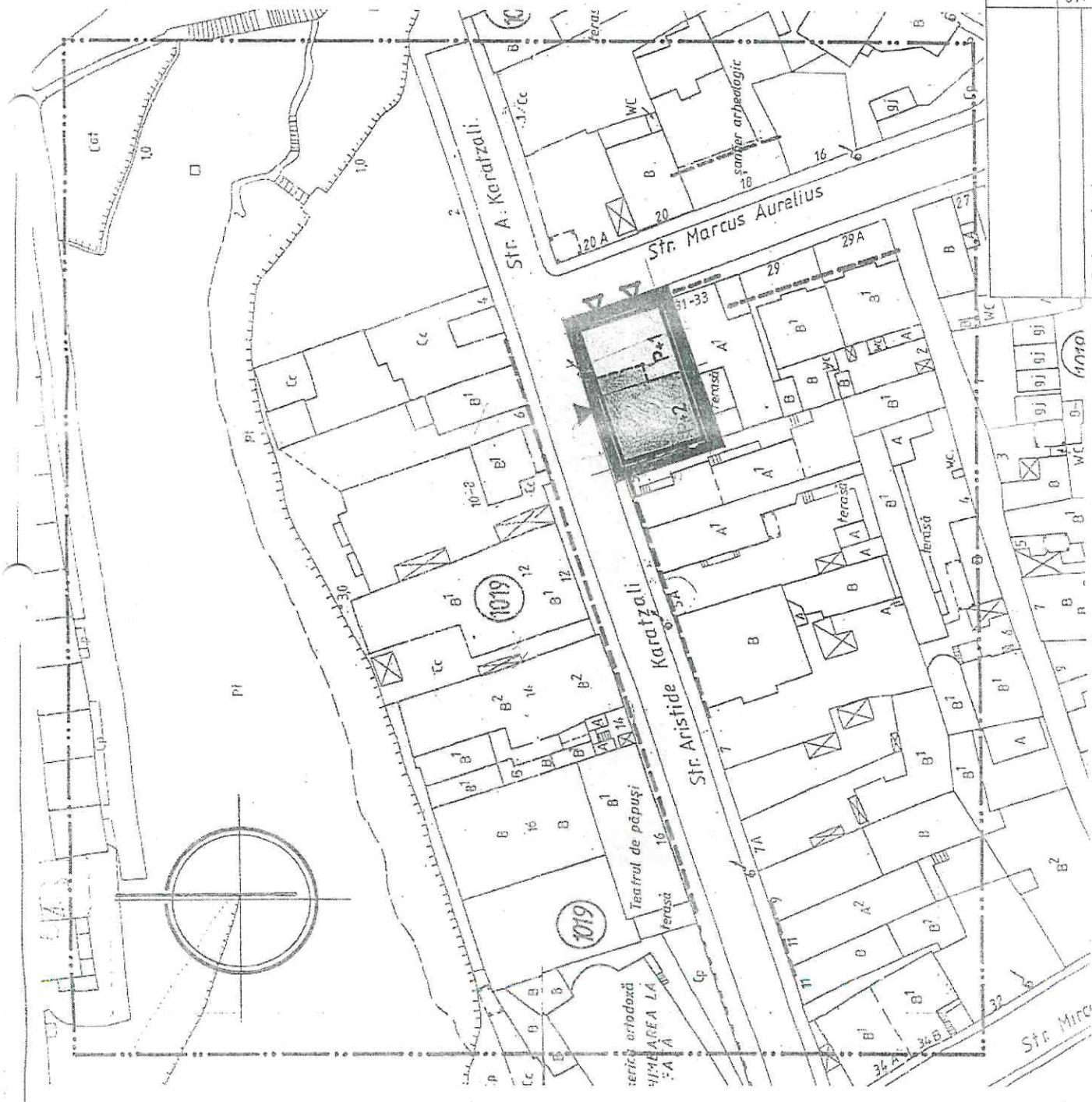
LIMITA ZONA STUDIATA
 ANEXA LA
 INCL.M NR. 1/2004

LIMITA AMPLASAMENT
 STUDIAT

ALINIAMENT EXISTENT · IMOBILE
 CONSTRUIEȚE PÂNĂ LA 1948
 ALINIAMENT PROPUȘ · IMOBIL
 PROPUȘ "LOCUINȚA D+P+1½"

ACCES LOCUINȚA
 ACCES GARAJ DOUA LOCURI
 DE PARCARE

PREZENTA HOTĂRÂSIREA
 CONFIRMĂ CUM OARNAJUL
 SECRETAR MUNICIPAL
 MARCHELA BĂNĂRESCU
 Semnată:
 Data: 05.01.2005



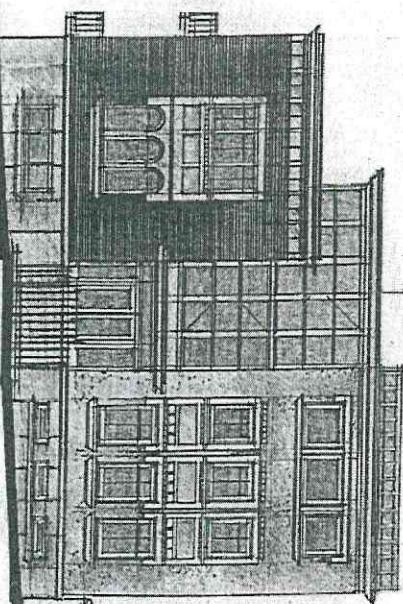
ANEXA LA
HCLM NR. VIC
100

Prezentatia este
CONTRACTUA RUMUNICIPIU
SECURITATEA ENACHE
MA
Semnat la 06.01.2005
Dupa

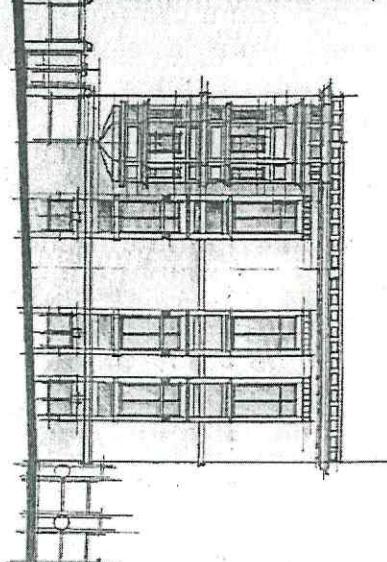
STR MARCUS AURELIUS

STR ARISTIDE KARATZALI

3B



5A



MCM DESIGN	
Denumire proiect:	PUD LOGUINA S. CONSTANTA PATRAT
DP4	Locatii:
2004	Beneficiar:
Set proiect	SECURITATEA RUMUNICIPIU
Arh. Costel SCHOPULE	DE SEASURARE , TIRAGA Berlin 06-2004 Faza I p. 0 Planos nr.



REFERAT

Nr. 103346 / 18.08.2004

Urmare solicitării adresate de Stoica Dănuț privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - **CONSTRUIRE LOCUINTĂ S+P+1-2E**, str. Marcus Aurelius nr. 35 colț cu str. Aristide Karatzali nr. 3A, teren în suprafață de 203 mp, proprietate Stoica Dănuț și Maria.

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul este proprietate Stoica Dănuț și Maria conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2678/2003 la Biroul Notarului Public Joița Botezatu.

SITUAȚIA AMPLASAMENTULUI :

Teritoriul cuprins în studiu face parte din subzona peninsulară a municipiului Constanța.

Folosirea actuală a terenului – terenul este liber de construcții.

Caracteristici speciale ale zonei - zona are valoare peisagistică, terenul fiind situat într-o zonă de rezervație arheologică, în perimetru orașului antic Tomis.

Particularități ale amplasamentului - Terenul studiat, în suprafață de 203 mp, se află în zona de est a municipiului Constanța. Terenul urmărește aliniamentul la intersecția străzii Marcus Aurelius cu strada Aristide Karatzali cu o deschidere de 10,22 / 18,46 m.

Propunerea - Pe acest amplasament se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime S+P+1-2E, cu destinația de locuință. Este propusă alinierarea construcției noi la intersecția celor două străzi cu o retragere de 3,32 m de la strada Marcus Aurelius și 1,72-2,65 m de la strada Aristide Karatzali. Proiectul propune amenajarea la subsolul imobilului a unui garaj cu 2 locuri de parcare.

ÎNCADRAREA PROPUNERII ÎN REGLEMENTĂRILE R.G.U. (aprobat prin H.G.R.525/1996)

Functiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei.

Amplasarea față de aliniament (art. 23) - construcția se va amplasa la limita dinspre vest a terenului.

Înălțimea construcțiilor (art.31 si art. 23) - H max propus = S+P+1-2E (10 m).

P.O.T. propus = 95 %

C.U.T. propus = 2,60

Documentația prezentată conține :

Piese desenate

- Încadrare în localitate, încadrare în zonă
- Plan de situație sc. 1:500
- Situația existentă - analiza funcțională sc. 1:500
- Situația existentă – regim de înălțime sc. 1:500
- Situația existentă – starea clădirilor sc. 1:500
- Situația existentă – regim ocupare teren sc. 1:500
- Regimul juridic al terenurilor sc.1:500
- Circulația terenurilor sc. 1:500
- Rețele edilitare sc. 1: 500
- Reglementări sc.1:500
- Documentar fotografic
- Fațade - propunere

Piese scrise

- Memoriu justificativ
- Certificat urbanism nr.3539/2004

Avize utilități

- RAJA nr.1084/32302/2004
- SC ELECTRICA nr.4021742/2004
- ROMTELECOM nr.875/2004
- CONGAZ nr.9787/2004
- RADET nr.3408/2004

Alte avize

- Aviz Cultură nr. 2329/2004

PROPUNERI SERVICIU :

Propunem spre avizare Plan Urbanistic de Detaliu - **CONSTRUIRE LOCUINTĂ S+P+1-2E**, str. Marcus Aurelius nr. 35 colț cu str. Aristide Karatzali nr. 3A, teren în suprafață de 203 mp, proprietate Stoica Dănuț și Maria, cu mențiunea respectării condițiilor din avizul ROMTELECOM nr. 875/2004 și avizul Direcției Județene de Cultură nr. 2329/2004 și a prevederilor Planului Urbanistic Zonal – Reabilitare și revitalizare zonă peninsulară.

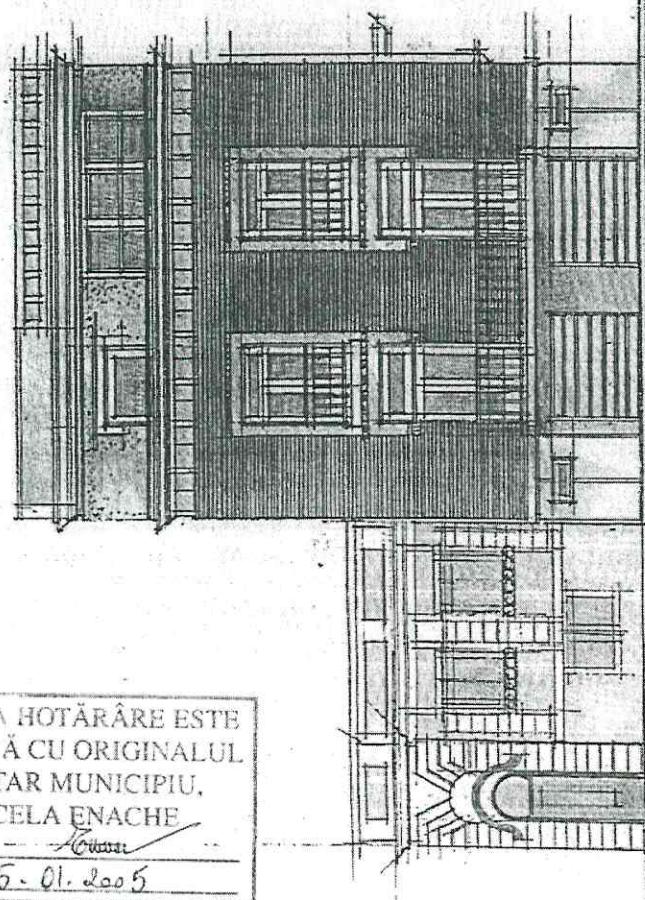
ARHITECT ŞEF,
Arh. Ionuț TOMA

ŞEF SERVICIU URBANISM,
C.Arh. Simona BERCU

Elaborat, Cristina STAMAT

ANEXA LA
H.C.M. NR. 370 / 2005

PREZENTA HOTĂRÂRE ESTE
CONFORMĂ CU ORIGINALUL
SECRETAR MUNICIU,
MARCELA ENACHE
Semnătura _____
Data 05.01.2005



STR. ARISTIDE-KARRATZAU

STR. MARCUS AURELIUS

VIA
SCHIOULET

MCM DESIGN	024	Denumire proiect: P.U.D. LOCUINTA S+P+1+2 PARTIAL
	2004	Locație: CONSTANTA
		Beneficiar: STOICA DANUT
		Denumire planșă
Sef. proiect	1:500	Scara DESFASURARE: Faza 2.
arb. costei SCHIOULET	Data 06-2004	Faza PUD Pianșa nr. A

PLAN AMPLASAMENT

Teren in proprietate S = 203 mp

PUD 2004

POT = 95 %

CUT = 2,60

H max = 10m

Retrageri:

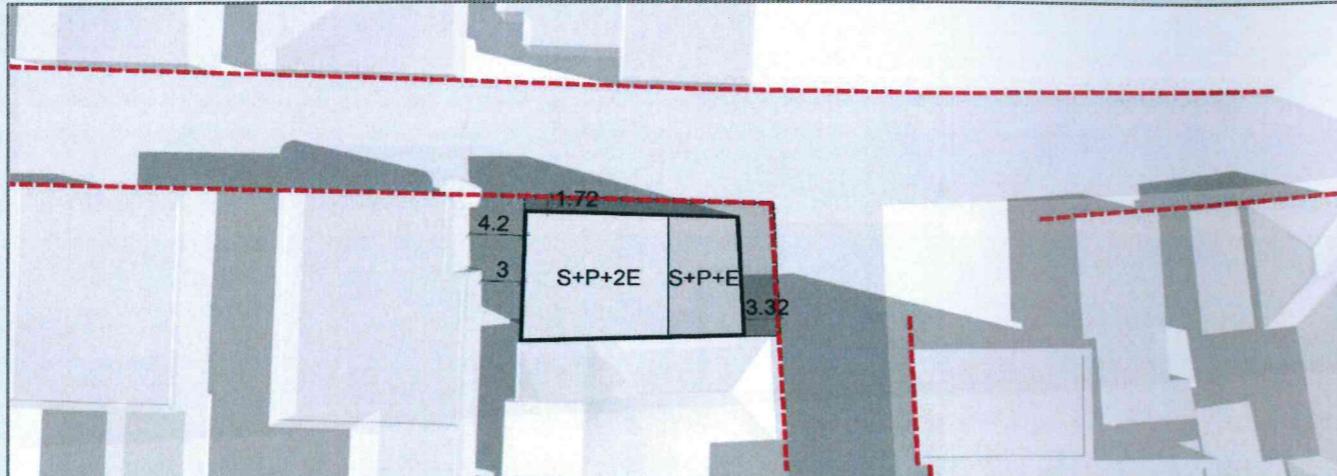
- 3,32 m de la str. M Aurelius
- 1,72-5,65 m de la str. A. Karatzali



Propunere configurare urbanistica Str. A. Karatzali nr 3A

ALINIAMENTE / RETRAGERI

PUD 2004

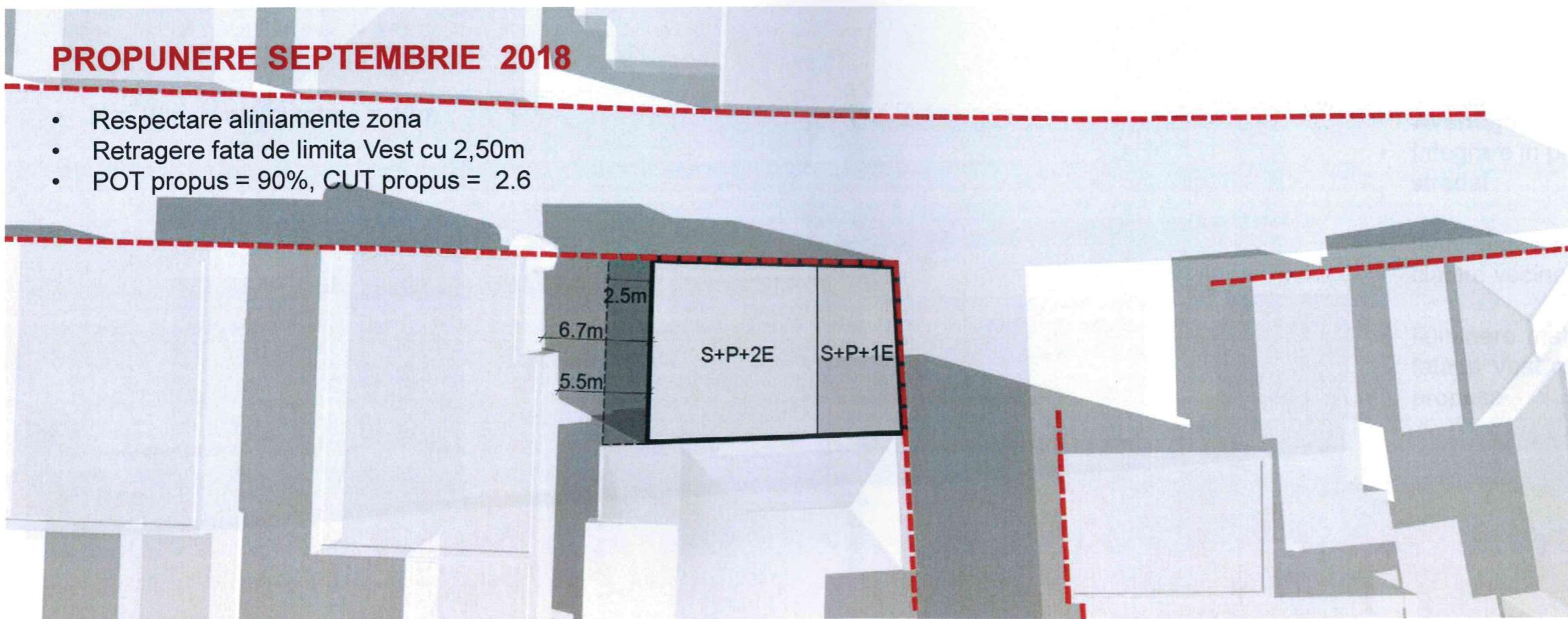


Observatii

- Nerespectare aliniamente
- Calcan pe limita Vest
- POT propus = 95%
- CUT propus = 2.6

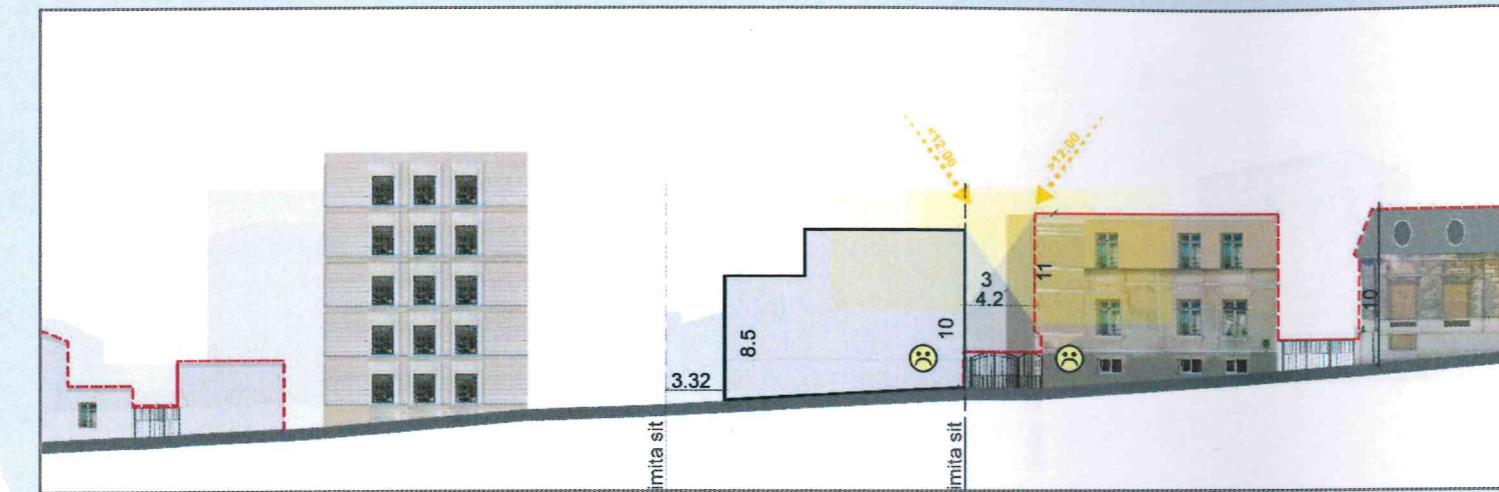
PROPUNERE SEPTEMBRIE 2018

- Respectare aliniamente zona
- Retragere fata de limita Vest cu 2,50m
- POT propus = 90%, CUT propus = 2.6



DEFASURATA FRONT Str. Aristide Karatzali

PUD 2004

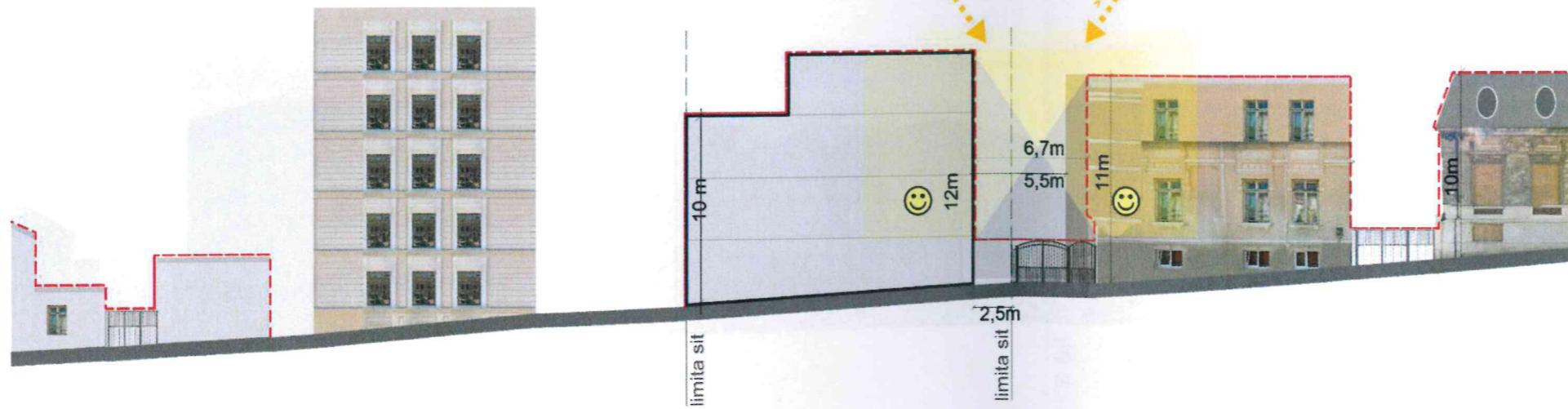


Observatii

- H max = 10m
- Calcan pe limita Vest
- Iluminarea naturala a cladirilor vecine pe str. Karatzali nu este asigurata

PROPUNERE SEPTEMBRIE 2018

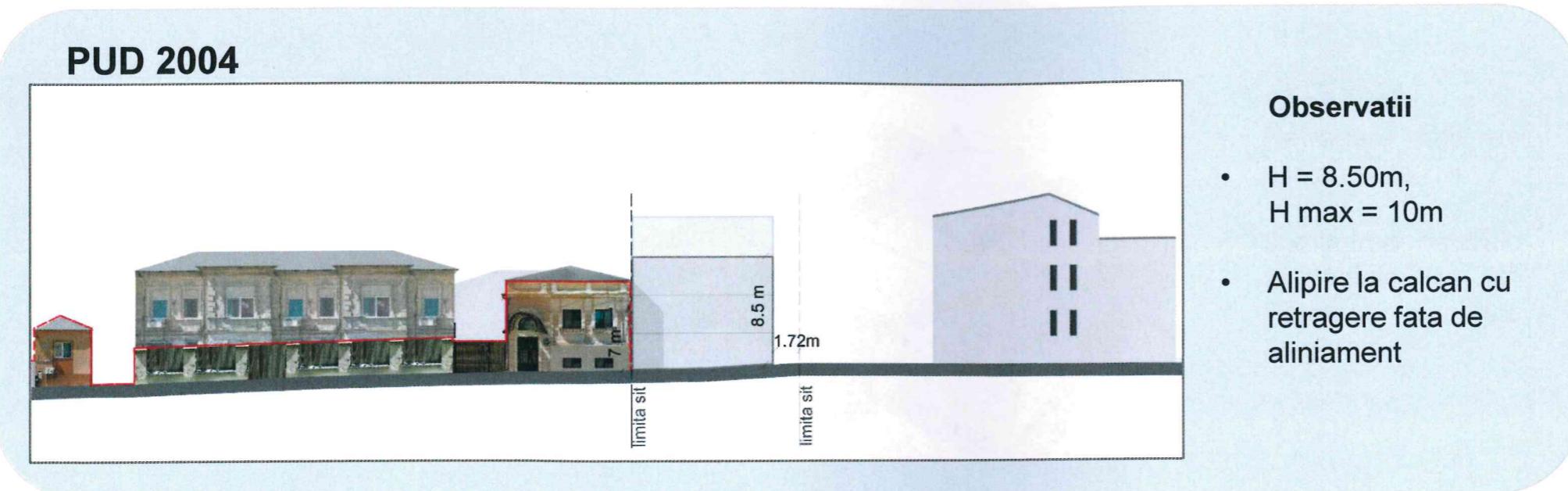
- H = 10m, H etaj 2 retras = 12m



Avantaje

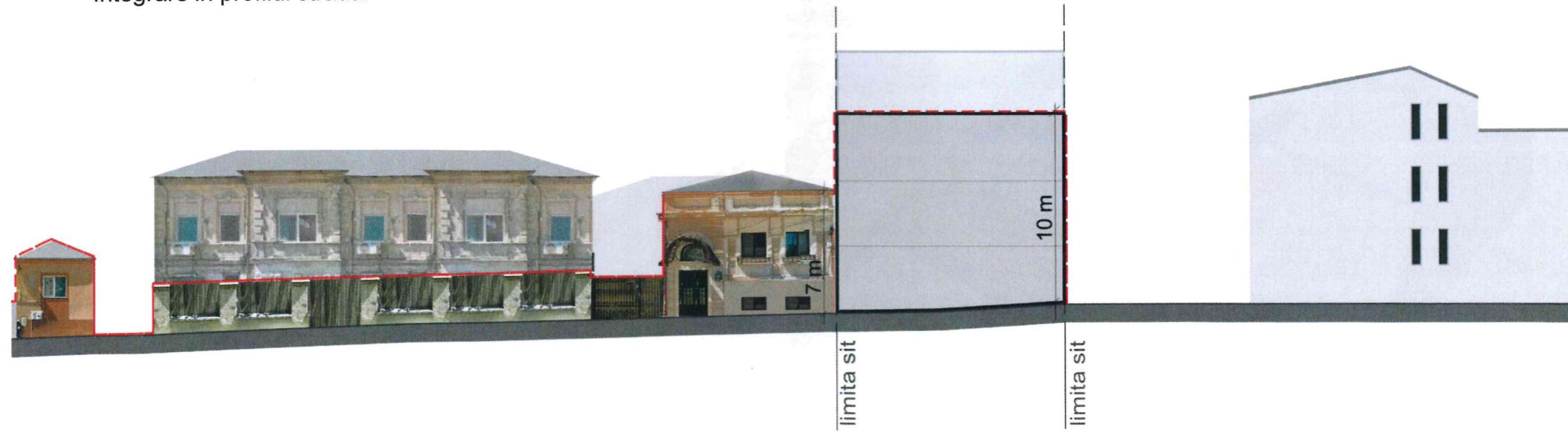
- Integrare in profilul stradal
- Iluminare naturala cladire vecina
- Iluminare naturala fatada Vest cladire propusa

DESFASURATA FRONT Str. Marcus Aurelius

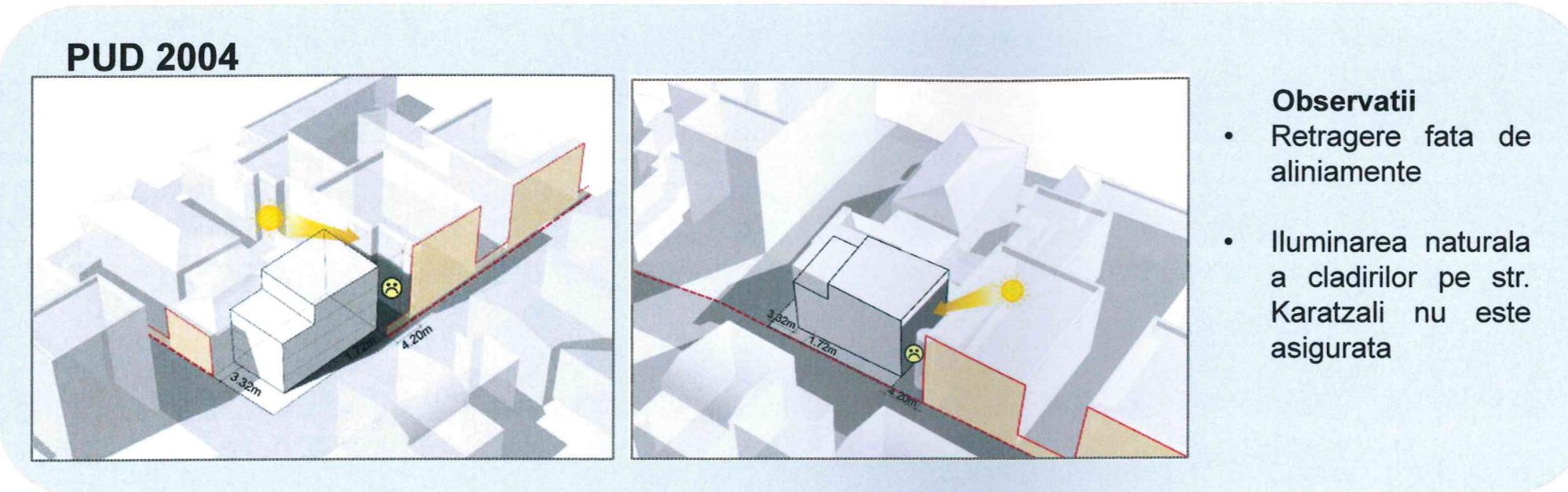


PROPUNERE SEPTEMBRIE 2018

- $H = 10 m$ (cladire de colt)
- Integrare in profilul stradal



STUDIU VOLUMETRIE



PROPUNERE SEPTEMBRIE 2018

- Pastrare aliniamente
- Asigurare iluminare naturala cladiri str. Karatzali

