

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE GENERALE

- Elemente generale de recunoaștere a investiției

- Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, STAND DE VANZARE IMBISS, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU.

- Amplasament

Terenul propus pentru dezvoltare se află în intravilanul localității Constanta, in zona Nord Vestica a orasului, pe bulevardul Aurel Vlaicu nr. Lot 2/2.

Conform extrasului de carte funciara, terenul, cu numarul cadastral 201545, pe care se propune amplasarea unui magazin de tip supermarket are o suprafata de 23.573mp

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in oras se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Conform certificatului de urbanism pentru informare, propunerea investitorilor se incadreaza in reglementarile urbanistice existente in zona.

- Vecinatatile terenului luat in studiu:

Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- | | |
|----------|---------------------------|
| -la Nord | - Proprietati private |
| -la Sud | - Bulevardul Aurel Vlaicu |
| -la Est | - Strada Anton Cehov |
| -la Vest | - Proprietati private |

Conform P.U.G. terenul este inclus in intravilanul loc. Constanta.

Anterior prezentului proiect s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- Studii de teren
- P.U.G. existent al localitatii Constanta;
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 286/29.06.2006

Prezentul proiect se incadreaza in documentatiile de urbanism aprobate.

- Proprietatea terenului

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia este inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului, realizandu-se toate formalitatile legale necesare, dupa cum vor rezulta din situatia specifica (ridicare topografica Stereo 70, cu marcarea prin coordonate (x,y,z) a limitelor

proprietatii, stabilirea exacta a proprietatii si a vecinatatilor proprietatii, obtinerea avizarilor legale de la Oficiile de cadastru, Primarie si dupa caz a vecinilor.

Pe amplasament nu exista constructii.

REGIMUL ECONOMIC

- **Folosinta actuala**

Folosinta actuala a imobilului este curti constructii. Imobilul este situat in zona C de impozitare conform HCLM nr. 236/25.05.2015 privind incadrarea pe zone a terenurilor din mun. Constanta. Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate : UTR 2 – depozitare (in spatii inchise – hale, pe platforme), comer ten-gros, productie nenociva, spatii de prezentari – expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de productie, dotari de nivel de cartier sau de oras; functiuni acceptate de RAJA in concordanta cu reglementarile din HG 930/2005.

REGIMUL TEHNIC

- Conform PUZ aprobat **POT** - procentul de ocupare al terenului este max 50% pentru constructii si 90% pentru constructii si platforme. CUT aprobat este raportat la procentul de ocupare a terenului si regimul de inaltime.

- **Folosinta propusa**

Investitia propusa reprezinta un centru comercial de tip supermarket pentru vanzare en-detail de produse alimentare si nealimentare, dupa proiect tip, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- spatiu de tip windfang, ca spatiu tampon de acces in magazin;
- zona alee cu magazine si toaleta publice;
- zona spatiilor comerciale si de autoservire pentru produse alimentare si nealimentare, organizat pe sortimente;
- zona caselor de marcat
- zona depozitelor produselor alimentare si nealimentare, camere frigorifice si de congelare, cu functiunile conexe: andocare, rampa aprovizionare, receptie marfa;
- spatii social – administrative (birouri, vestiare si grupuri sanitare pentru personal)
- spatii tehnice: centrala pentru sprinklere, etc.

Profilul de activitate al complexului este desfacerea produselor alimentare, semipreparate – ambalate si industriale in sistem autoservire.

Programul prevede cladirea complexului pe parter si etaj 1 partial, cu toate functiunile incluse; platforma de parcare, accese auto (de aprovizionare si la parcare), accese pietonale, amenajari exterioare, semnal publicitar.

Se mai prevad amenajari pentru carucioare de aprovizionare si parcaj pentru biciclete, acoperite. Regimul de inaltime al halei este parter + etaj 1 partial.

Depozitul pentru ambalaje, rampa de colectare a deseurilor vor fi amplasate pe partea nordica a terenului cu acces din str. Anton Cehov. Constructia va avea si o zona de andocare – descarcare si intoarcere tiruri. In aceasta zona tehnica a cladirii propuse, va fi positionata rezerva de apa pentru incendiu, un rezervor subteran, care va asigura alimentarea instalatiei de sprinklere in cadrul hipermarketului si a hidrantilor exteriori din intreaga incinta a ansamblului comercial.

SISTEM CONSTRUCTIV

Structura de rezistență este alcătuită din cadre (stalpi și grinzi) din beton armat prefabricate, închiderile exterioare fiind de mai multe tipuri.

- **Soluții de rezolvare arhitecturală a fațadelor**

Din punct de vedere arhitectural, volumul propus se integrează în cadrul construit existent, punând în valoare o zonă aflată în plină dezvoltare urbană.

- **Accesele pietonale și auto**

Accesul auto al clienților, cât și cel pietonal în parcare destinată clienților și personalului se va face din Bulevardul Aurel Vlaicu. Accesul pietonal se va realiza tot din Bulevardul Aurel Vlaicu. Accesul pentru aprovizionare se va face din strada Anton Cehov.

În interiorul proprietății se va realiza o platformă generală cu parcarile necesare magazinului (aprox. 273 locuri de parcare) inclusiv parcare pentru persoane cu handicap și mama și copilul.

Obiectivul va avea asigurată accesibilitatea pentru intervenția utilajelor de stingere a incendiilor.

- **Date și indici care caracterizează investiția**

suprafețele – constr., desfășurată, construită la sol și utilă CALCULATE CONFORM STAS 4908- 85 (CLADIRI CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE – ARII ȘI VOLUME CONVENTIONALE)

- Aria terenului	At = 23.573 m ²
- Aria construită Supermarket	Ac = 6.155 m ²

- **Înălțimile clădirii și numărul de niveluri**

Regim de înălțime : **PARTER + ETAJ Partial**

Cota ±0,00 este considerată cota plăcii din beton la parterul clădirii, iar cota terenului sistematizat în zona intrării este -0,02.

Înălțimea la cornișă aprox. : +6.50 m față de cota ±0,00

Înălțimea la coama pentru clădire spațiu comercial este de aproximativ 7.00 m față de cota ±0,00

Înălțimea maximă – la panou reclama de la intrarea principală: +18.00 m față de cota ±0,00.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Distanțele minime de la clădirea propusă față de limitele proprietății sunt:

- Aprox. 80.00m față de Bulevardul Aurel Vlaicu spre limita sudică;
- Aprox. 25m spre limita estică – strada Anton Cehov;
- Aprox. 6.00m față de limita nordică
- Aprox. 6.00m față de limita vestică;

Amplasarea construcției este evidențiată în planșa Plan de situație.

- **Numărul de clădiri**

Se vor construi:

- 1 clădire – centru comercial

- 1 cladire – post trafo

- **Gradul de ocupare al terenului**

- Indici urbanistici existenti :**

- P.O.T.= 0%

- C.U.T.= 0

- **Indici urbanistici aprobati prin PUZ - HCL nr. 286/29.06.2006:**

- P.O.T.= 50.00%

- C.U.T.= raportat la procentul de ocupare a terenului si regimul de inaltime.

- Hmax = 20m

- Cu viitoarea constructie, Indicii urbanistici propusi se incadreaza in documentatiile de urbanism aprobate:**

- P.O.T.= 30%

- C.U.T.= 0.6

Conform Regulamentului privind stabilirea Categoriei de importanță a construcțiilor și a metodologiei aferente - categoria de importanță este "C" normala, iar clasa de importanță este III.

ECHIPARE CU UTILITATI

- **Alimentarea cu apa rece**

- Alimentarea cu apa rece se va face prin racordul constructiilor noi propuse, la retelele existente in zona specifica de amplasament.

- Solutia de alimentare cu apa a obiectivelor se va alege in functie de avizele de specialitate ce se vor obtine si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa.

Canalizarea menajera si canalizarea pluviala

- Canalizarea menajera si pluviala a obiectivelor se va rezolva prin racord la reseaua de canalizare menajera, respectiv pluviala a zonei de amplasare.

- Solutia de canalizare menajera care se va alege depinde de avizele detinatorilor de retele si respectiv de analiza solutiei celei mai eficiente.

- Debitele care se vor deversa in reseaua de canalizare menajera, respectiv pluviala vor fi prezentate intr-un breviar de calcul.

Alimentarea cu energie electrica

- Se va face din reseaua existenta in zona de amplasare, in baza studiului de solutie ce se va intocmi de S.C. ENEL ENERGIE S.A.

- Racordul va fi executat în baza documentației elaborate de S.C. ENEL ENERGIE S.A.

Energia termica (apa calda menajera si incalzire)

- Ventilatia, climatizarea si instalatiile de frig se vor realiza conform proiectelor de specialitate care vor fi parte integranta a proiectului de executie cu detalii de executie.

- Telefonizarea** se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de TELEKOM.

- In incinta , in constructiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antifracție, semnalizare a oricaror defectiuni in modul de functionare a instalatiilor din dotare.

Spatii verzi, amenajari exterioare

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare cu o suprafata de aprox. 7000mp, reprezentand aprox. 30 % din suprafata terenului.

Cladirea va fi inconjurata de un trotuar de garda si alei carosabile si pietonale care sa permita atat accesul cumparatorilor cat si aprovizionarea cu marfa.

Masuri de protectia muncii

Masurile de protectie a muncii vor respecta Legea protectiei muncii nr.90/1996, Normele metodologice de aplicare a Legii nr.90/1996, Normele generale de protectia muncii-1996, aprobate de MMPS si MS cu Ordinul nr.578/DB/5840-1996.

Protectia mediului natural si construit

Constructia proiectata nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Masuri de prevenire si stingere a incendiilor

Gradul de rezistenta la foc al cladirii va fi " II "

Prin proiectare se vor respecta toate prevederile legislatiei in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor, in executie si exploatarea obiectivului, conform scenariului de siguranta la foc. In incinta, pozitionat conform planului de situatie se prevede un bazin cu apa pentru instalatia de sprinklere. Acesta se va monta ingropat.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente în cartier cu produse de prima necesitate în conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si îmbunatatii considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Intocmit:

arh. Claudia Bingol

Spatii verzi, amenajari exterioare

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare cu o suprafata de aprox. 7000mp, reprezentand aprox. 30 % din suprafata terenului.

Cladirea va fi inconjurata de un trotuar de garda si alei carosabile si pietonale care sa permita atat accesul cumparatorilor cat si aprovizionarea cu marfa.

Masuri de protectia muncii

Masurile de protectie a muncii vor respecta Legea protectiei muncii nr.90/1996, Normele metodologice de aplicare a Legii nr.90/1996, Normele generale de protectia muncii-1996, aprobate de MMPS si MS cu Ordinul nr.578/DB/5840-1996.

Protectia mediului natural si construit

Constructia proiectata nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol il prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Masuri de prevenire si stingere a incendiilor

Gradul de rezistenta la foc al cladirii va fi " II "

Prin proiectare se vor respecta toate prevederile legislatiei in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor, in executie si exploatarea obiectivului, conform scenariului de siguranta la foc. In incinta, pozitionat conform planului de situatie se prevede un bazin cu apa pentru instalatia de sprinklere. Acesta se va monta ingropat.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente în cartier cu produse de prima necesitate în conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritiza si îmbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Intocmit:
5108
Ana Maria
CITEANU

arh. Claudia Bingol

Proiect de amenajare a terenului și amenajare a construcțiilor
 Municipiul Constantța
 Planșa 69a

MUNICIPIUL CONSTANȚA
 Planșa 69a



A
 Loturi private

PYLON 16m

PLANȘA 69a

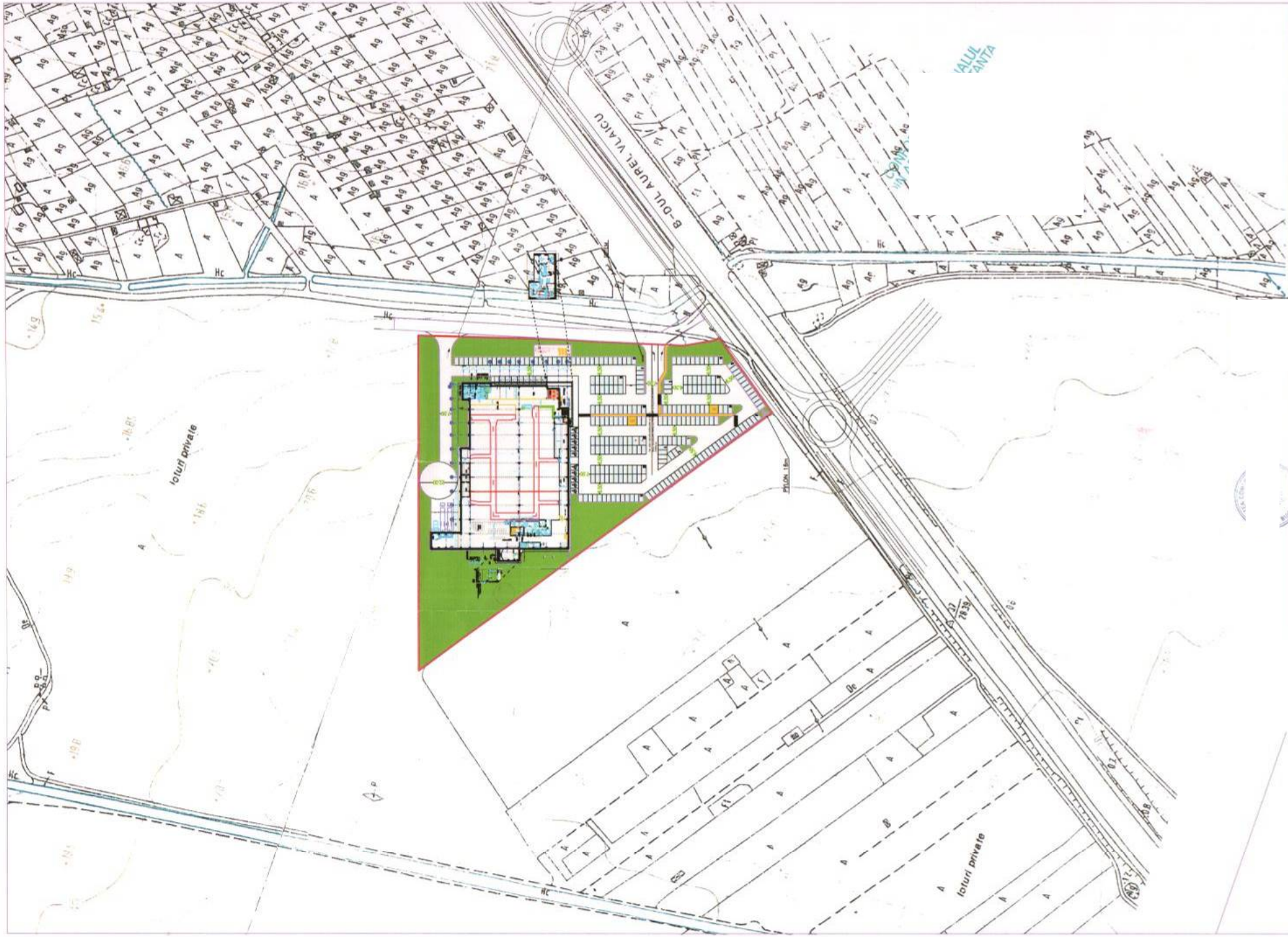
S.C. VISIO CONSTRUCȚII
 ADI 11.12

PROIECTANTE	NUME
REP. PROIECTANT	Ing. Constantin Bîlcă
PROIECTANT	Ing. Constantin Bîlcă
PREZENTANT	Ing. Ana Maria Ciobotă

SCALA	1:500
DATA	

Proiect de amenajare a terenului și amenajare a construcțiilor
 Municipiul Constantța
 Planșa 69a

PLAN DE ÎNGERȘARE ÎN ZONĂ	FE SUIPORT PLAN CADASTRAL	AJ1



S.C. VISIO CONSTRUCTION WD
J40 / 13327 / 2013

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATU
SEF PROIECT	arh. Claudia Bingol	
PROIECTAT	arh. Claudia Bingol	
DESEINAT	arh. Ana Maria OltEANU	

1:2000

septembrie 2017

Beneficiar: S.C. INVEST TRADE SERVICE pentru ALACU DEVELOPMENT SRL Adresa investitiei: CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, STAND DE VANZARE IMBRESI PARCURI, RACORD STRAZAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJURURI AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANITIER, PLAN PUBLICITARI, PLANURI PUBLICTARE INCINTA SI FAFADE, AMPLASARE POST-TRUDU	Proiect nr. VSC07/2017
PLAN DE INCADRARE IN ZONA PE SUPORT PLAN CADASTRAL	Faza C.U.
	A02



S.C. VISIO CONSTRUCTION WORKS S.R.L. J40 / 13327 / 2013		Beneficiar: TRADE SERVICE SRL SCHEINVEST - CONSIDERABIL VACUUM DEVELOPMENT SRL SCHEINVEST - CONSIDERABIL VACUUM DEVELOPMENT SRL		Proiect nr. VSC07/2017
SPECIFICATIE	NUME	Adresa investitiei: Calea 13 Septembrie 141 30 CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL STANDE DE VANZARE UNICE		Faza C.U.
SEF PROIECT	arh. Claudia Bingol	PARKING, ACCORDO STRADAL, AMENAJARE ACCES, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, BRANSAMENT UTILITATI, IMPERMEABILIZARE, AMENAJARE PROZDORIE ORGANIZARE DE SANTIER, PLAN PUBLICITAT, PLANURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFIC		A03
PROIECTAT	arh. Claudia Bingol	PLAN DE INCADRARE IN ZONA		po suport foto aeriana
DESEINAT	arh. Ana Maria Olteanu	1:2000		septembrie 2017
SEMNATURA: SCARLA		ORDONANTIA SEMNIFICATA		
arh. Ana Maria Olteanu		DIAGRAMA		
		ANUL		
		DATA		