

## MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

**Obiectul proiectului :** Ansamblu de locuinte colective cu comert de proximitate la parter

**Amplasament :** Bulevardul Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta

**Beneficiar:** SUNRISE TOURS S.R.L.

**Proiectant general:** IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS S.R.L.

### 1. DATE GENERALE:

#### AMPLASAMENT:

Terenul in studiu are o suprafata de 9626mp conform planului topografic 1:500 avizat de OCPI si cuprinde terenurile de la nr. 296 si 296A

#### VECINATATI:

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

- la **N** - proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 7.89m,
- alee carosabila de acces dinspre bd Unirii – lungime limita comuna 9.31m ,
- alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V7B - lungime limita comuna 27.33m
- la **NE** - alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V6B - lungime limita comuna 58.40m
- la **E** - alee carosabila in spatele blocurilor de locuinte V6A si V6B - lungime limita comuna 73.30m
- la **S** - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 207506 – lungime limita comuna 74.92m
- proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 28.32m
- la **V** - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 211494 – lungime limita comuna 8.78m
- proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 227656 – lungime limita comuna 13.64m
- proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 47.53m
- proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 214963 – lungime limita comuna 16.43m
- proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 25.54m

### 2. SITUATIE JURIDICA :

Terenul intravilan in suprafata de 9626mp conform planului topografic avizat de OCPI aflat la adresa **Bd.**

**Mamaia nr. 296-296A** se afla in proprietatea SUNRISE TOURS SRL. conform actelor de proprietate anexate.

Imobilul are nr. cadastral **248507**.

### 3. SITUATIE EXISTENTA

In prezent, pe teren exista constructiile C1-C16, in suprafata totala de 1720mp si cu functiuni conform planului cadastral. Pentru aceste constructii vor fi incepute demersurile in vederea demolarii, incepand cu CU demolare, avize si autorizatie de demolare. Lucrarile de demolare se vor finaliza inaintea demararii operatiunilor de construire a ansamblului propus prin prezentul proiect, astfel incat terenul va fi liber de constructii.

## MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA CU

faza CU specialitatea: ARH

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	9626	imobil imprejmuit intre punctele 1,2-poarta fier, 2,3-constructie; 3,4,45, 46,47,48-bordura strada;48,49,50-scari; 50,51,33,34,35-alee; 35,36-scari; 36,37-alee; 37,38-scari; 38,39-alee; 39,40-nematerializat; 40,41,42,43,17,18,19,20,21,22,23-gard plasa; 23,24-gard table;24,25,26,27-nematerializat; 27,28,29,30-gard prefabricate; 30,31,32-gard plasa; 32,1-nematerializat.
Total		9626	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	41	C1-Cabina poarta, P+1E, in supr. constr. la sol S=41mp;
C2	CIE	233	C2-Spalatorie auto, Parter, in supr. constr. desf. S=233mp,
C3	CIE	109	C3-Magazie, Parter, in supr. constr. desf. S=109mp;
C4	CA	28	C4-Magazie, Parter, in supr. constr. desf. S=28mp;
C5	CA	146	C5-Magazie, Parter, in supr. constr. desf. S=146mp;
C6	CA	10	C6-WC, Parter, in supr. constr. desf. S=10mp;
C7	CIE	49	C7-Magazie, Parter, in supr. constr. desf. S=49mp;
C8	CIE	17	C8-Magazie, Parter, in supr. constr. desf. S=17mp;
C9	CIE	32	C9-Punct termic, Parter, in supr. constr. desf. S=32mp;
C10	CIE	65	C10-Fierarie, Parter, in supr. constr. desf. S=65mp;
C11	CIE	136	C11-Ateliere, Parter, in supr. constr. desf. S=136mp,
C12	CIE	252	C12-Atelier mecanic, Parter, in supr. constr. desf. S=252mp,
C13	CIE	51	C13-Ateliere, Parter, in supr. constr. desf. S=51mp;
C14	CIE	455	C14-Atelier mecanic si garaj, Parter, in supr. constr. desf. S=455mp;
C15	CA	11	C15-Magazie, Parter, in supr. constr. desf. S=11mp;
C16	CAS	85	C16-Birouri, P+1E, in supr. constr. la sol S=85mp;
Total		1720	
Suprafata totala masurata =9626mp Suprafata din act =-mp			

**Indicatori urbanistici existenti (ulterior demolarii constructiilor):**

S teren=9626mp

S construita la sol =0 mp

POT=0%

CUT=0

**Indicatori urbanistici existenti (situatia actuala):**

S teren=9626mp

S construita la sol =1720 mp

S desfasurata = 1846 mp

POT=17.87%

CUT=0.1918

**4. SITUATIE PROPUASA**

Pe acest teren se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective compus din patru blocuri de apartamente, dintre care doua cu comert / dotari de proximitate la parter. Regimul de inaltime este de D+P+11+11D, nivelul ultim fiind ocupat exclusiv de dormitoarele locuintelor de tip duplex cu acces la etajul 11.

Terenul va avea doua puncte de acces carosabil si pietonal, unul in coltul de SE si altul in coltul de NV, decalate pe verticala cu aproximativ 4.00m datorita topografiei terenului. Astfel, accesul se va face direct, fara rampe, atat la demisol unde este amenajata o parcare puternic ventilata natural, cat si la nivelul

parterului, unde este amenajata o intinsa suprafata pietonala si plantata, cu parc si loc de joaca, precum si o zona de parcare pe perimetrul terenului si la parterul blocurilor. Parcul este amenajat in zona de Est in care nu exista demisol, astfel incat 350mp de spatiu verde vor putea fi plantati cu arbori inalti.

Locul de joaca va avea cca 230mp si va fi amplasat in centrul geometric al suprafetei pietonale, complet separat de zonele carosabile si usor accesibil din toate cele patru blocuri. La parterul blocurilor nu vor fi prevazute apartamente, ci doar accesele in cladiri, dotarile de proximitate si parcajele, pentru a asigura intimitatea si securitatea apartamentelor si pentru a transforma tot nivelul parterului intr-un spatiu public.

Numarul de apartamente va fi de cca 328, iar numarul de locuri de parcare va fi de 394, cu minim 40% in spatii acoperite. Apartamentele vor fi de 1,2 si 3 camere, inclusiv cele de tip duplex.

Sistemul constructiv al cladirilor va fi structura in cadre din beton armat cu diafragme de rigidizare.

### **Amplasarea cladirilor**

#### **a. caracteristicile parcelei :**

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelei

#### **b. amplasarea fata de aliniament:**

-la **N** amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Nord (min 17.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **NE** amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 14.00m** fata de limita de Nord-Est (min 19.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **E** amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 22.00m** fata de limita de Est (min 34.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **S**, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Sud

-la **V**, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Vest (minim 10.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

### **SUPRAFETE PROPUSE:**

**S construita desfasurata:** 34 864 mp

**S construita desfasurata supraterana:** 28 184 mp cladiri locuit + 32mp spatii tehnice = 28 216mp

S parcare demisol: 6 680mp

**S construita la sol (umbra la sol)** 2 168 mp cladiri locuit + 32mp spatii tehnice = 2200mp

**S construita parter:** 2 168mp cladiri locuit + 32mp spatii tehnice = 2200mp

**S teren:** 9 626 mp

### **INDICATORI URBANISTICI PROPUSI :**

**POT maxim propus:** 30%; POT realizat 22.9%

**CUT maxim propus:** 3.00; CUT realizat: 2.931

**H max cornisa:** max. 43.00m de la nivelul aleii carosabile de acces din dreptul blocului V6A scara A

## 5. ECHIPAREA CLADIRILOR

### a. Circulatii si accese

Parcela are asigurate doua accese pietonale si carosabile, din doua alei carosabile existente apartinand domeniului public, una in coltul de NV al parcelei (de latime 2 benzi de circulatie) si alta in coltul de SE al parcelei (de latime o banda de circulatie), ambele provenind din strada Unirii.

### b. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va face in afara circulatiilor publice. In acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol si una la parter, cu capacitate totala de 394 locuri.

### c. Conditii de echipare edilitara

Amplasamentul este deja racordat la toate utilitatile existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare. In cadrul proiectului vor fi suplimentate capacitatile bransamentelor existente si, daca este cazul, acestea vor putea fi relocate pe conturul parcelei pentru a optimiza lungimile traseelor.

### d. Spatii libere si spatii plantate

Proiectul prevede amenajarea la nivelul parterului a unui spatiu urban exclusiv pietonal si plantat care include un loc de joaca pentru copii si un parc. Suprafetele spatiilor plantate vor respecta Hotararea 152 / 2013, in care se impun 5mp de spatiu verde / apartament, precum si procentul total de spatii verzi in proportie de 30% din suprafata parcelei, 2890mp.

### e. Imprejmuiri

Terenul nu are front la strada, ci este accesat prin cele doua alei carosabile apartinand domeniului public, in coltul de NV si in coltul de SE al terenului. Asadar, terenul este inconjurat de limite laterale, care vor fi imprejmuite opac cu garduri de inaltime min 2.00m.

Bucuresti  
20.11.2018

Intocmit,  
arh. Bruno ANDRESOIU

## BORDEROU

1. Cerere de emitere a Certificatului de Urbanism
2. Copie chitanta
3. Acte proprietate
4. Memoriu de arhitectura
5. Plan de situatie scara 1:500
6. Plan de incadrare in zona scara 1:2000



contur teren

**ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE  
CU COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER**

Bd Mamaia nr.296-296A, Constanta, jud. Constanta

**Beneficiar:** SUNRISE TOURS S.R.L.

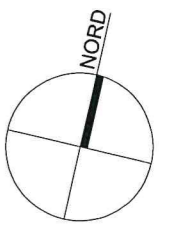
**Proiectant general:** **igloo** associated architects  
strada ion brezolanu nr.4, bucuresti 5, tel 021 313 4118

CATEGORIA DE IMPORTANTA C - importanta normala  
GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

S teren: 9 626 mp  
S construita la sol: 2 200mp  
S desfasurata supratarana: 28 216 mp

POT propus: 30%  
CUT propus: 3  
H cornisa propus = max 43.00m fata de CTA (acces SE)



**Sef proiect:** arh. Bruno ANDRESOIU  
**Proiectat:** arh. Bruno ANDRESOIU

<b>Specialitatea:</b>	ARHITECTURA
<b>Faza:</b>	CU
<b>Proiect nr.:</b>	P_06_18
<b>Data:</b>	11.2018
<b>Scara:</b>	1:2000
<b>Plansa:</b>	A001 Plan de incadrare in zona
<b>Obs.:</b>	

**Note generale:**  
1. Toate desenele in format digital si printat, specificatiile si drepturile de autor sunt proprietatea igloo associated architects.  
2. Nu se va multiplica sau instraina documentatia in vederea folosirii/construirii pentru alte lucrari.

PLAN PARTER +14.10m RMN  
132 masini (din 394 total)

limita proprietate

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE  
CU COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER

Bd Mamaia nr.296-296A, Constanta, jud. Constanta

Beneficiar: SUNRISE TOURS S.R.L.

Proiectant general: **igloo** associated architects

strada ion brezoianu nr.4, bucuresti 5, tel 021 313 4118

CATEGORIA DE IMPORTANTA C - importanta normala  
GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

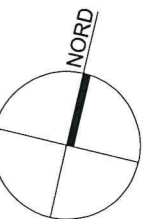
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

S teren: 9 626 mp  
S construita la sol: 2 200mp  
S desfasurata supraterana: 28 216 mp

POT propus: 30%  
CUT propus: 3  
H cornisa propus = max 43.00m fata de CTA (acces SE)

Sef proiect: arh. Bruno ANDRESOIU

Proiectat: arh. Bruno ANDRESOIU



Specialitatea:	ARHITECTURA
Faza:	CU
Proiect nr.:	P_06_18
Data:	11.2018
Scara:	1:500
Plansa:	A003 Plan de situatie nivel +14.10m RMN (parter)
Obs.:	

Note generale:

1. Toate desenele in format digital si printat, specificatiile si drepturile de autor sunt proprietatea igloo associated architects.
2. Nu-se va multiplica sau instraina documentatia in vederea folosirii/construirii pentru alte lucrari.

