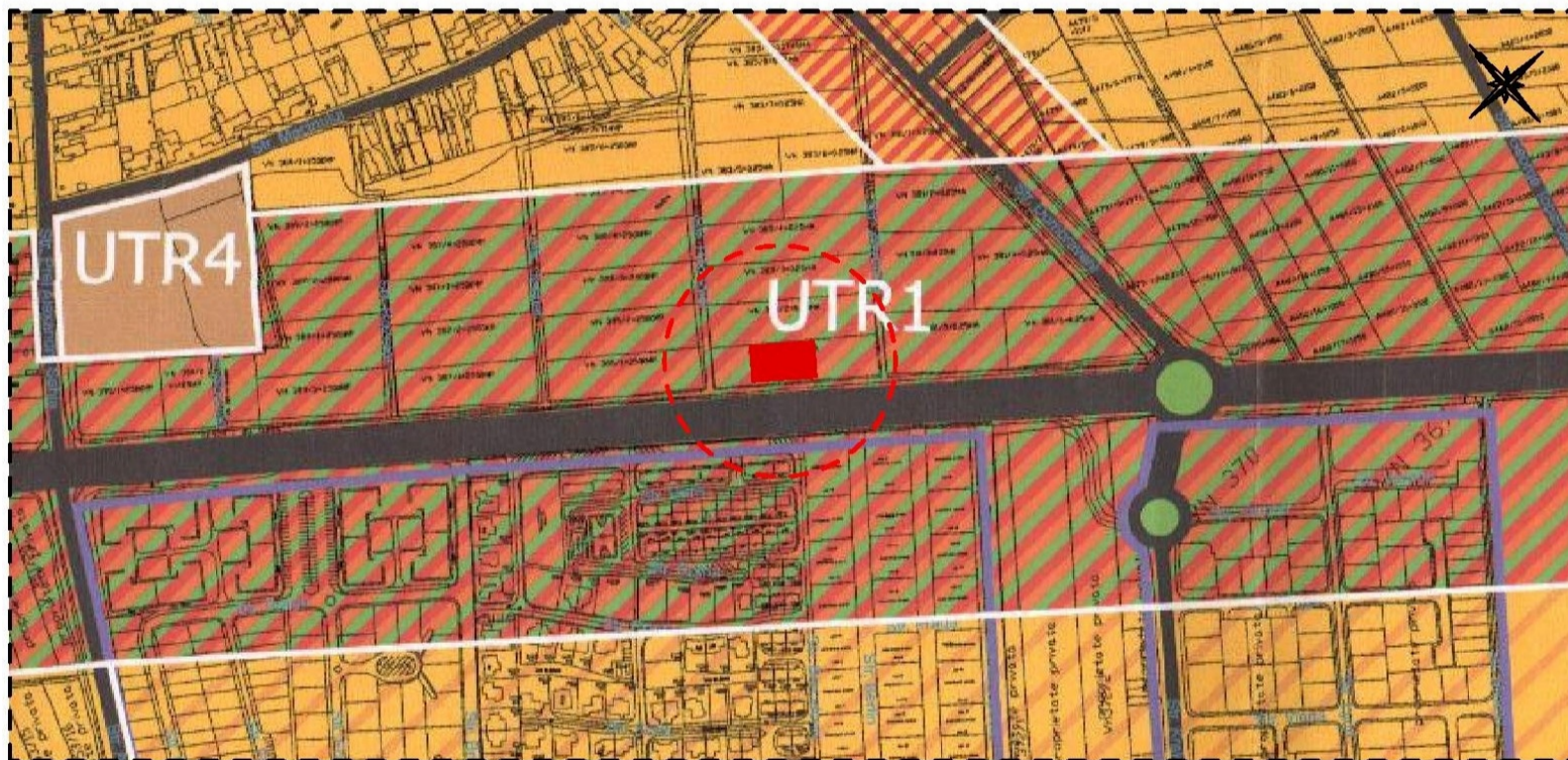
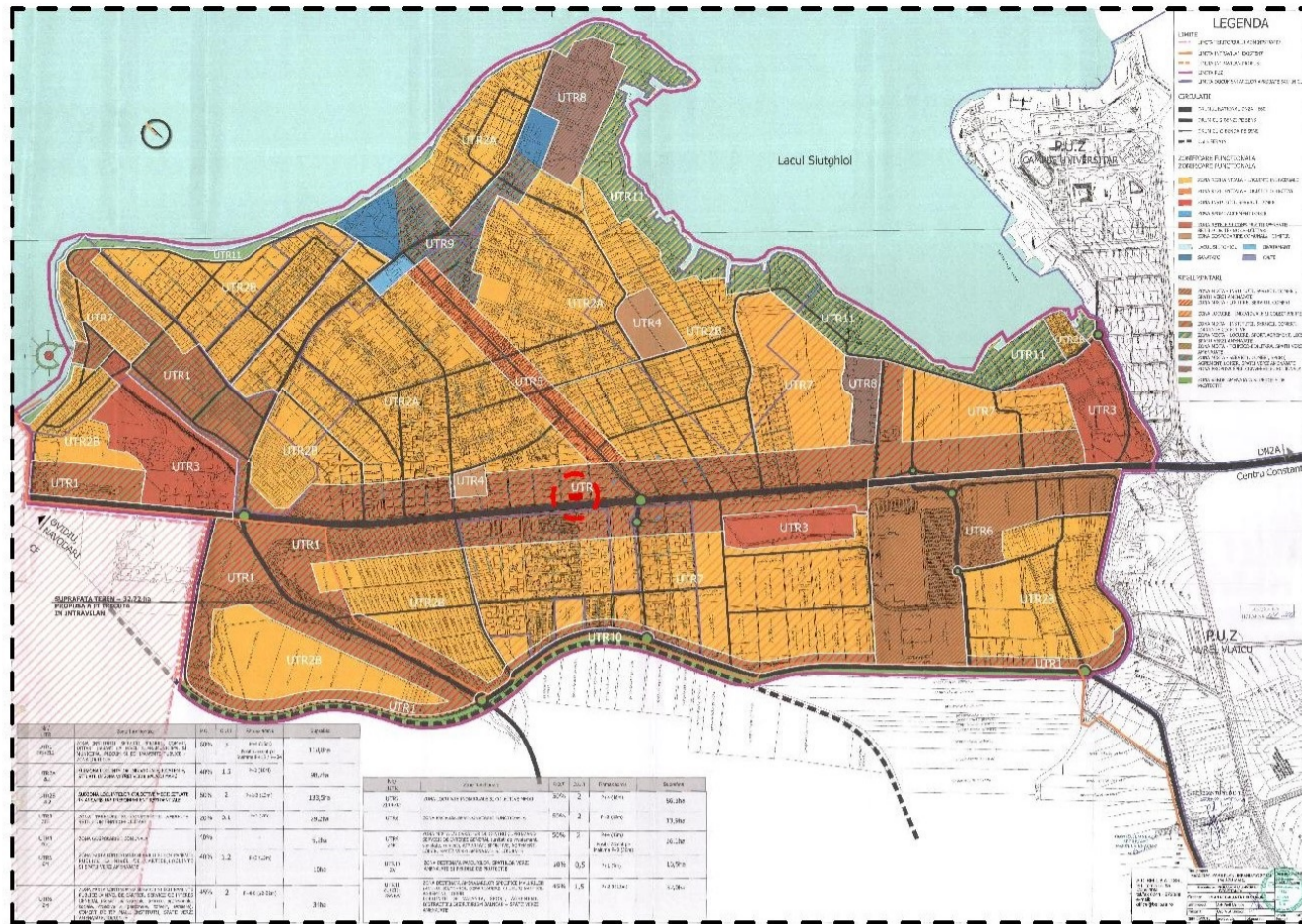


**LEGENDA**

- ZRC - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE
  - ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL
  - ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE
  - ZRL - ZONA DE LOCUIT
  - ZRA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
  - ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE
  - ZRV - ZONA SPATIILOR VERZI
  - ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
  - ZRG - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
  - ZRS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
  - ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
  - EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCTIUNI IN EXTRAVILAN
- DOMENIU PROPRIETATE GHEORGHE DANIEL SUPRAF. TEREN = 1000,00 MP

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
	birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93		Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare, b-dul Tomis, parcela VN383/1.sola46, lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		<b>004/2017 AD2019</b>		<b>12/2019</b>	<b>PUD</b>
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea plansei:			Plansa nr: A1
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Plan incadrare in PUG			



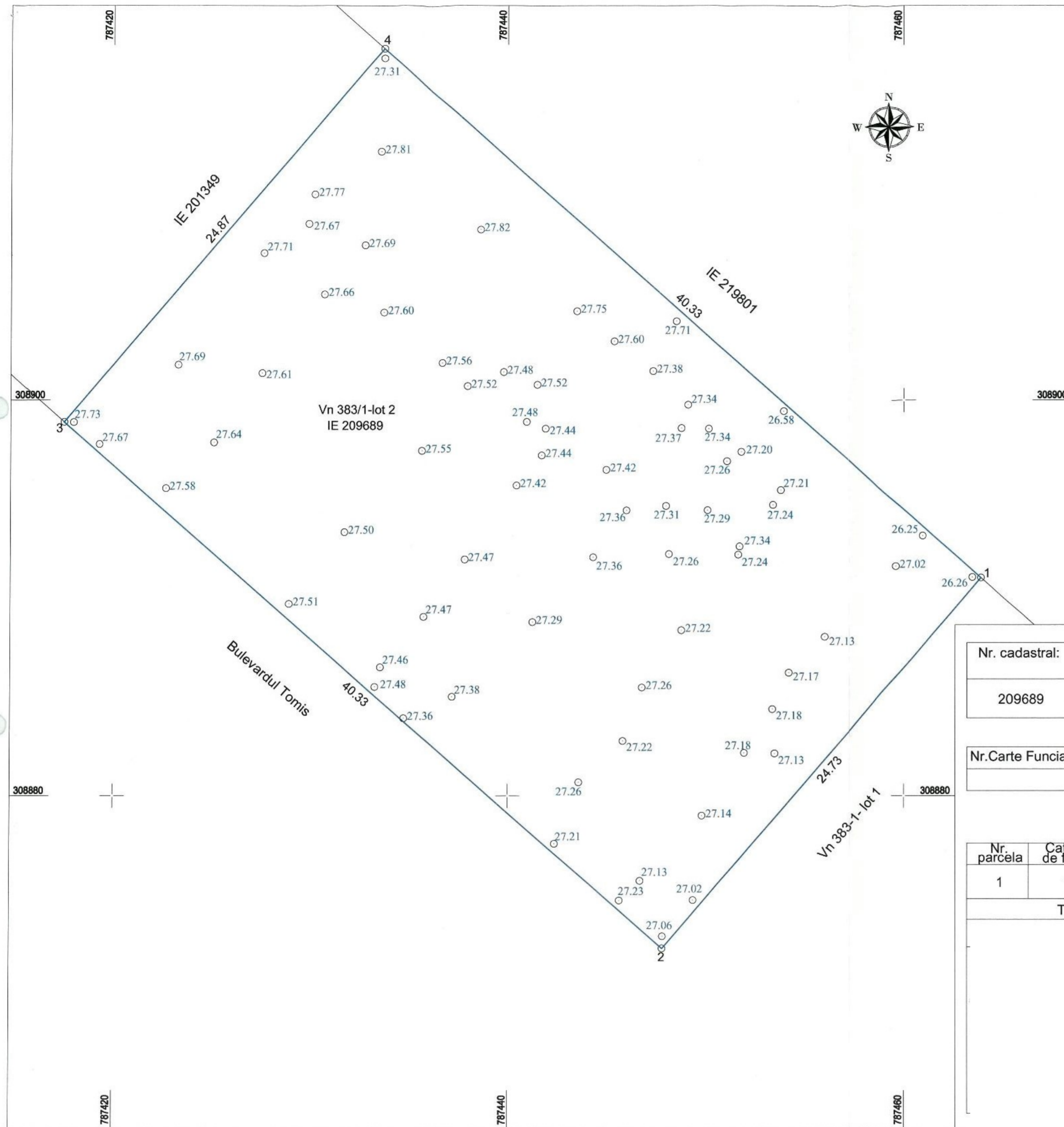
Incadrare in PUZ scara 1:5000

- Amplasament studiat: Proprietate Gheorghe Daniel

**LEGENDA**

- LIMITE**  
 LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. GHEORGHE DANIEL
- REGIM JURIDIC**  
 DOMENIU PROPRIETATE GHEORGHE DANIEL SUPRAF. TEREN = 1000,00 MP  
 DOMENIU PUBLIC CAI DE ACCES
- UTR**  
 UTR1  
 UTR3  
 UTR5  
 UTR7

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
	<b>birou individual arhitectura 98</b> <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93		Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare,</b> <b>b-dul Tomis, parcela VN383/1.sola46,lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Project nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		<b>004/2017</b>		<b>12/2019</b>	<b>PUD</b>
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea plansei:			Plansa nr.:
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Plan incadrare in PUZ			



**PLAN DE SITUATIE**

Scara 1:200

Intocmit in vederea emiterii Autorizatiei pentru  
**" CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU  
 SPATII COMERCIALE LA PARTER S+P+6E"**

**LEGENDA :**

- Limita imobil, IE: 209689
- 27.48 Cota de nivel

Sistem de proiectie utilizat : Stereografic 1970  
 Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308891.034	787463.915	24.729
2	308872.274	787447.804	40.327
3	308898.902	787417.519	24.870
4	308917.769	787433.722	40.328

S(Teren)=1000 mp

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
209689	1000	Intravilan Constanta, Parcela Vn 383/1- Lot 2

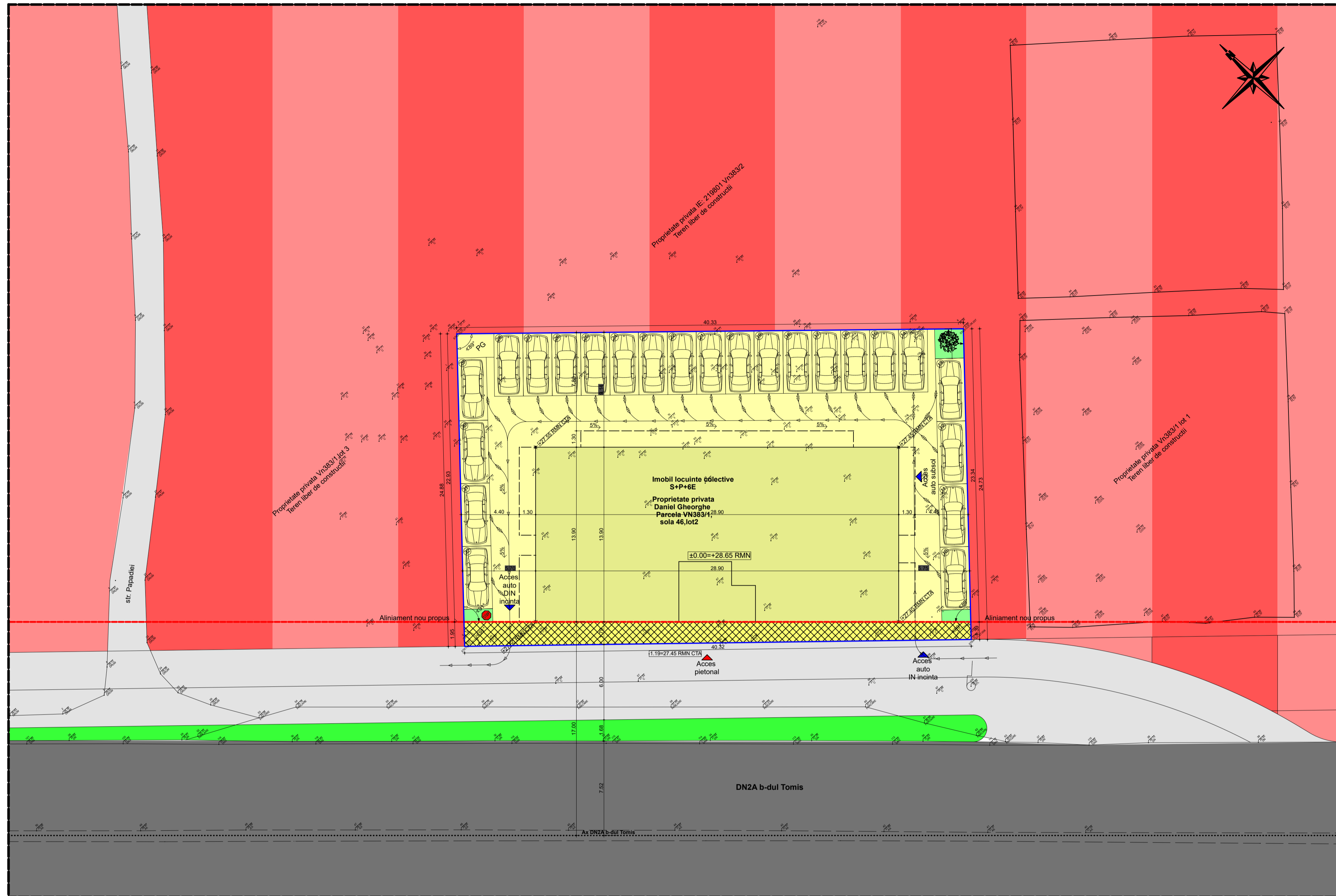
Nr.Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
209689	CONSTANTA

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Vn	1000	Teren neimprejmuit, materializat in teren cu tarusi de lemn
Total		1000	

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

Verificare / Raport expertiza:

birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93		Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare, b-dul Tomis, parcela VN383/1, soia46, lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>	
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Costel		004/2017 AD2019
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Scara:
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Data: 12/2019
			FAZA: PUD
			Planura nr: A3
			Denumirea plansei: Plan ridicare topografica



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. GHEORGHE DANIEL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA MIXTA - UTR 1 CONF. P.U.Z. - SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
- SPATII VERZI**
- SPATII VERZI
  - SPATII VERZI IN INCINTA
- CIRCULATII**
- CAROSABIL
  - CAROSABIL DRUM COLECTOR
  - CAROSABIL IN INCINTA
  - PIETONAL IN INCINTA
  - TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL

**Indicatori urbanistici :**

Supr. teren=1000,00mp  
 Supr. teren ce trece in domeniul public=67,35 mp(conf PUZ)  
 Supr. constr.=401,70 mp  
 Supr. constr. parter =333,90 mp  
 Supr. constr. etaj curent=461,10 mp  
 Supr. constr. etaj curent=433,90 mp(supr. fara balcoane)  
 Supr. constr. desf. totala=3502,20 mp  
 Supr. constr. desf. calcul CUT=2937,30 mp  
**POTprop.=40,15% CUTprop.=2,93**

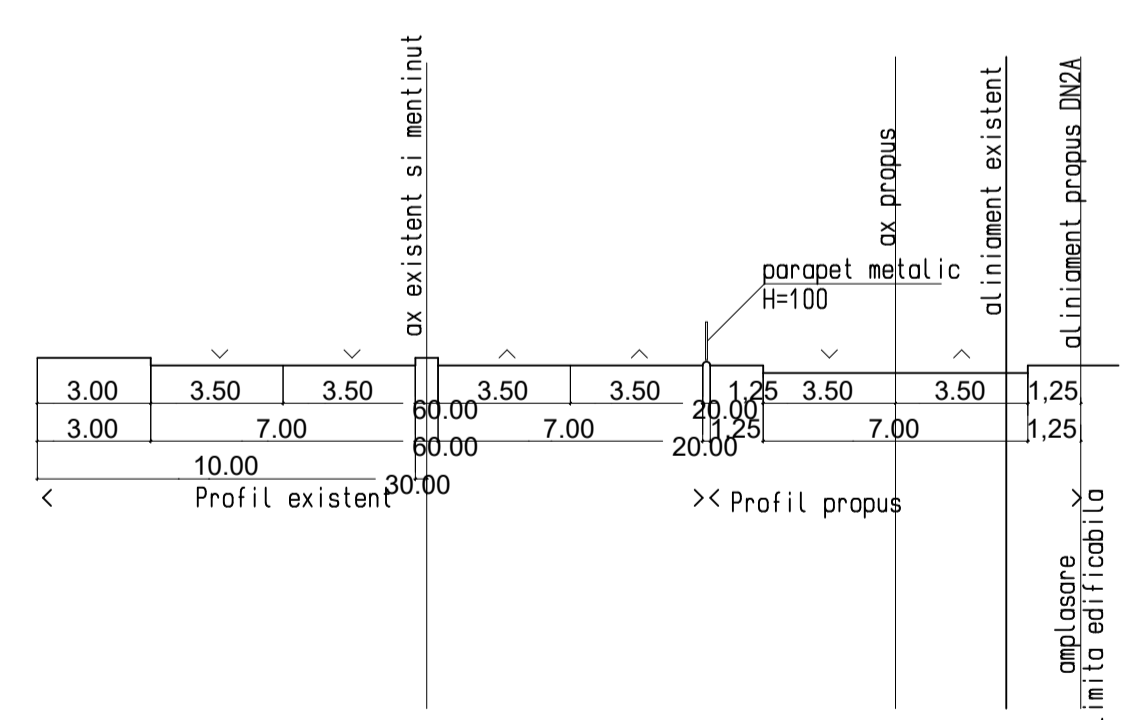
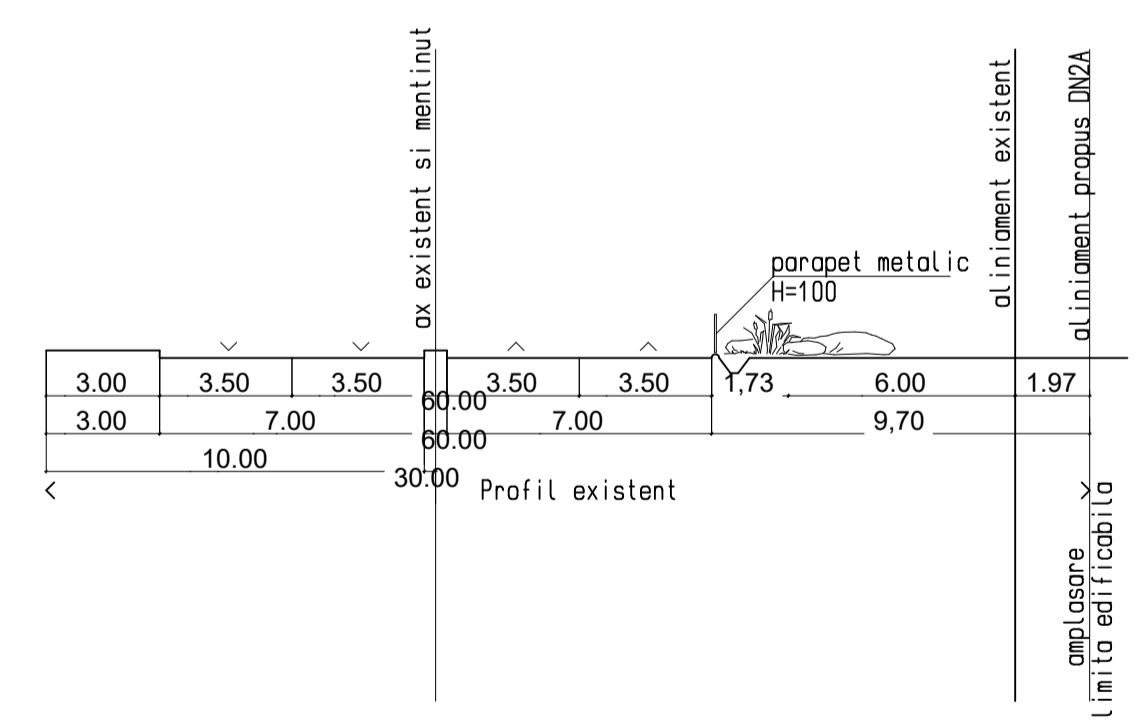
**Reglementari de la aliniament si limitele de proprietate :**

-9,10 ml fata de limita de proprietate din EST-proprietate privata IE:219801 Vn383/2  
 -0,00 ml fata de noul aliniament (conform PUZ) limita proprietate VEST drum colector propus paralel cu b-dul Tomis  
 -5,70 ml fata de limita de proprietate din NORD-proprietate privata Vn383/1 lot 3  
 -5,75 ml fata de limita de proprietate din SUD-proprietate privata Vn383/1 lot 1

Sunt permise console, balcoane, bovindouri catre limitele de proprietate de maxim 1,50 m latime in conditiile pastrarii unei distante pe verticala (intre intradosul consolei si CTA) de 3,50 m

**BILANT TERITORIAL**

NR. CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>401,70 MP</b>	<b>40,15%</b>
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPU	401,70 MP	40,15%
	<b>CIRCULATII</b>	<b>313,45 MP</b>	<b>31,35%</b>
2	PIETONAL	67,35 MP	6,75%
3	CAROSABIL	246,10 MP	24,60%
	<b>SPATII VERZI</b>	<b>284,85 MP</b>	<b>28,50%</b>
4	SPATII VERZI	284,85 MP	28,50%
	<b>TOTAL</b>	<b>1000,00 MP</b>	<b>100,00%</b>
5	SUPRAFATA TEREN	1000,00 MP	



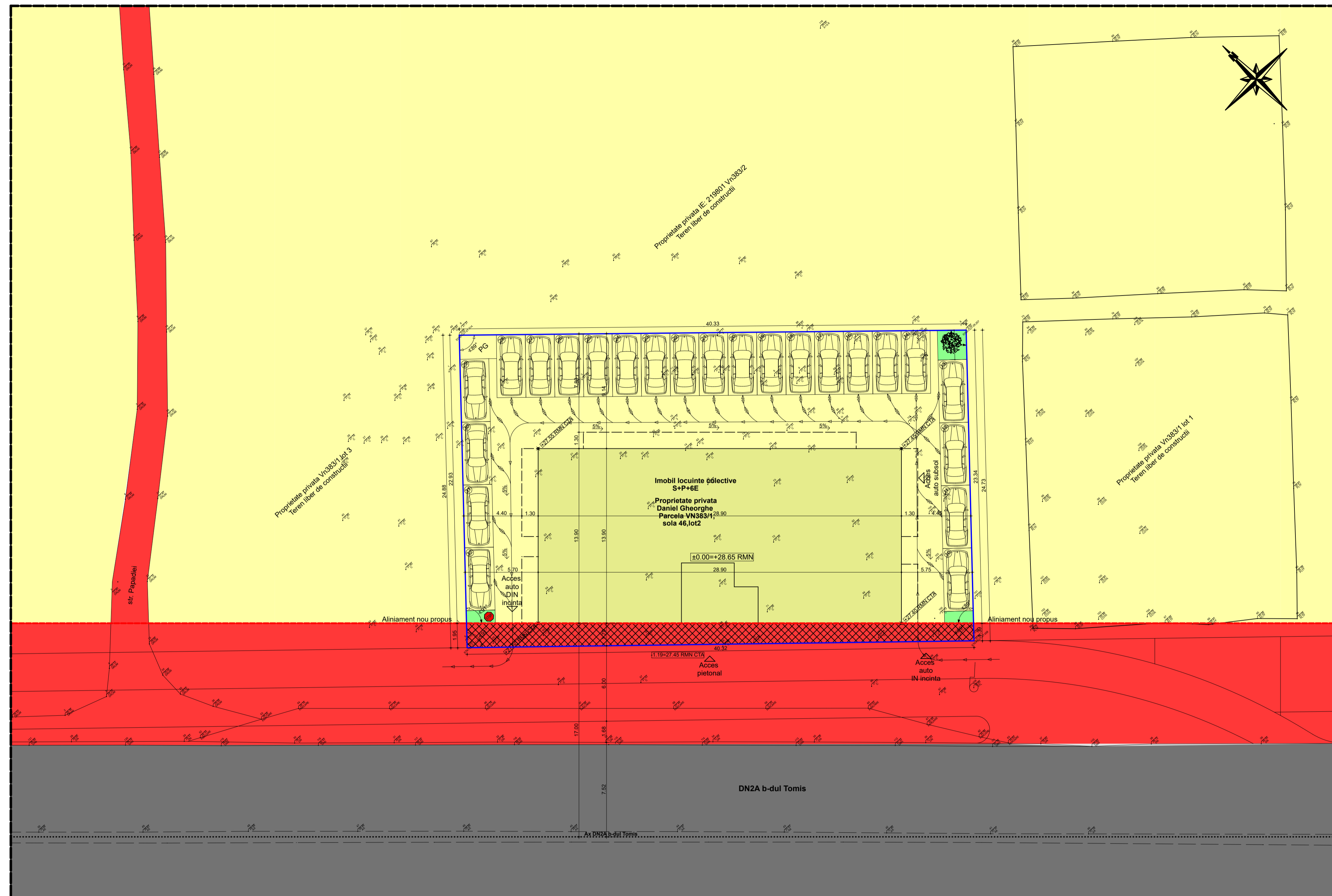
Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
209689	1000	Intravilan Constanta, Parcela Vn 383/1- Lot 2
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
209689	CONSTANTA	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Vn	1000
Total		1000
Mentii		
Teren neimprejmuit, materializat in teren cu tarusi de lemn		
Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara		
Suprafata totala masurata a imobilului = 1000 mp		

**LEGENDA :**

— Limita imobil, IE: 209689  
 ○ Cota de nivel  
 Sistem de proiectie utilizat : Stereografic 1970  
 Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975

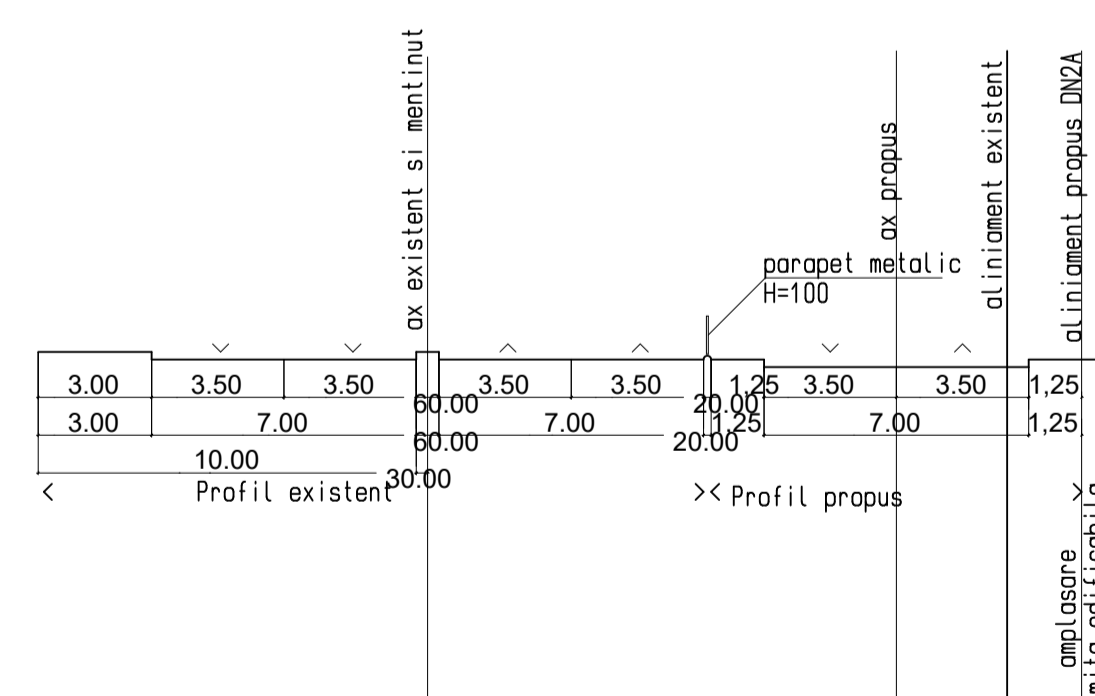
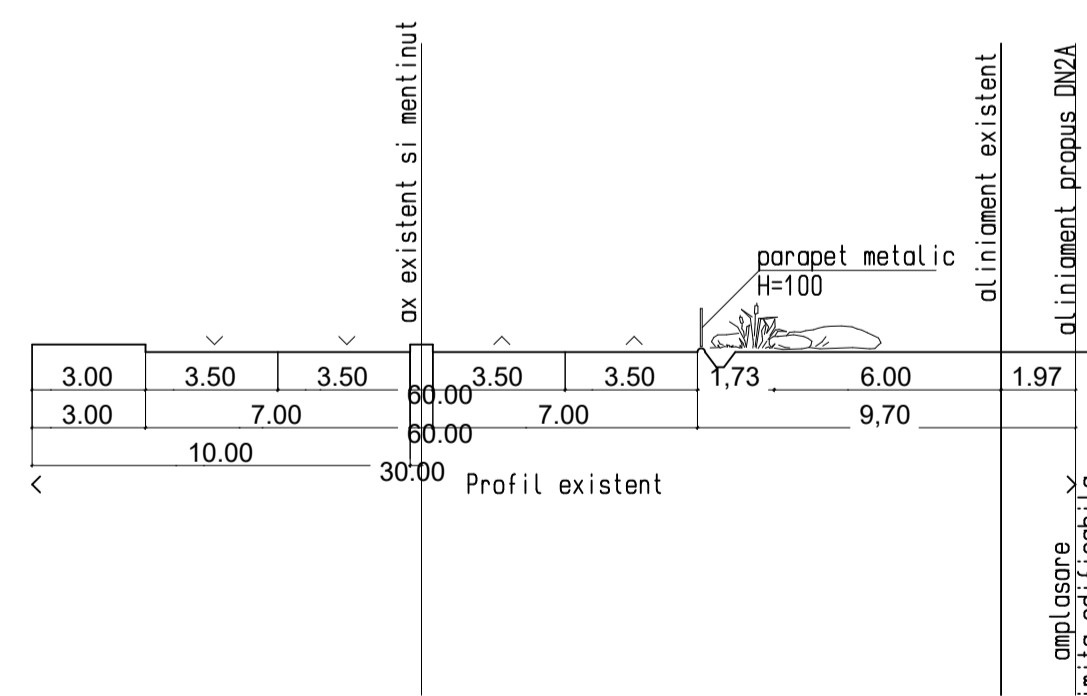
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	308891.034	787463.915	24.729
2	308892.274	787447.804	40.327
3	308898.902	787417.519	24.870
4	308897.769	787433.722	40.328
S(Teren)=1000 mp			

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
<b>birou individual arhitectura 98</b> <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93				
Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare,</b> b-dul <b>Tomis, parcela VN383/1, solia 46, lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>		Proiect nr.: 004/2017 AD2019 Scara: 1:200 Data: 12/2019 FAZA: PUD Planșa nr.: A4		
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		004/2017 AD2019	1:200
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea planșei: Plan de situatie - reglementari	
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Plansa nr.: A4	



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. GHEORGHE DANIEL
  - SUPRAFATA DE TEREN=1000,00 MP
- ZONA EDIFICABILA PROPUA**
- REGIM JURIDIC**
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
  - DOMENIU PUBLIC CAI DE ACCES
  - DOMENIU PROPRIETATE PMC
  - TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL



Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
209689	1000	Intravilan Constanta, Parcela Vn 383/1- Lot 2
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
209689	CONSTANTA	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Vn	1000
Total		1000
Mentiiuni		
Teren neinsprejmuit, materializat in teren cu tarusi de lemn		

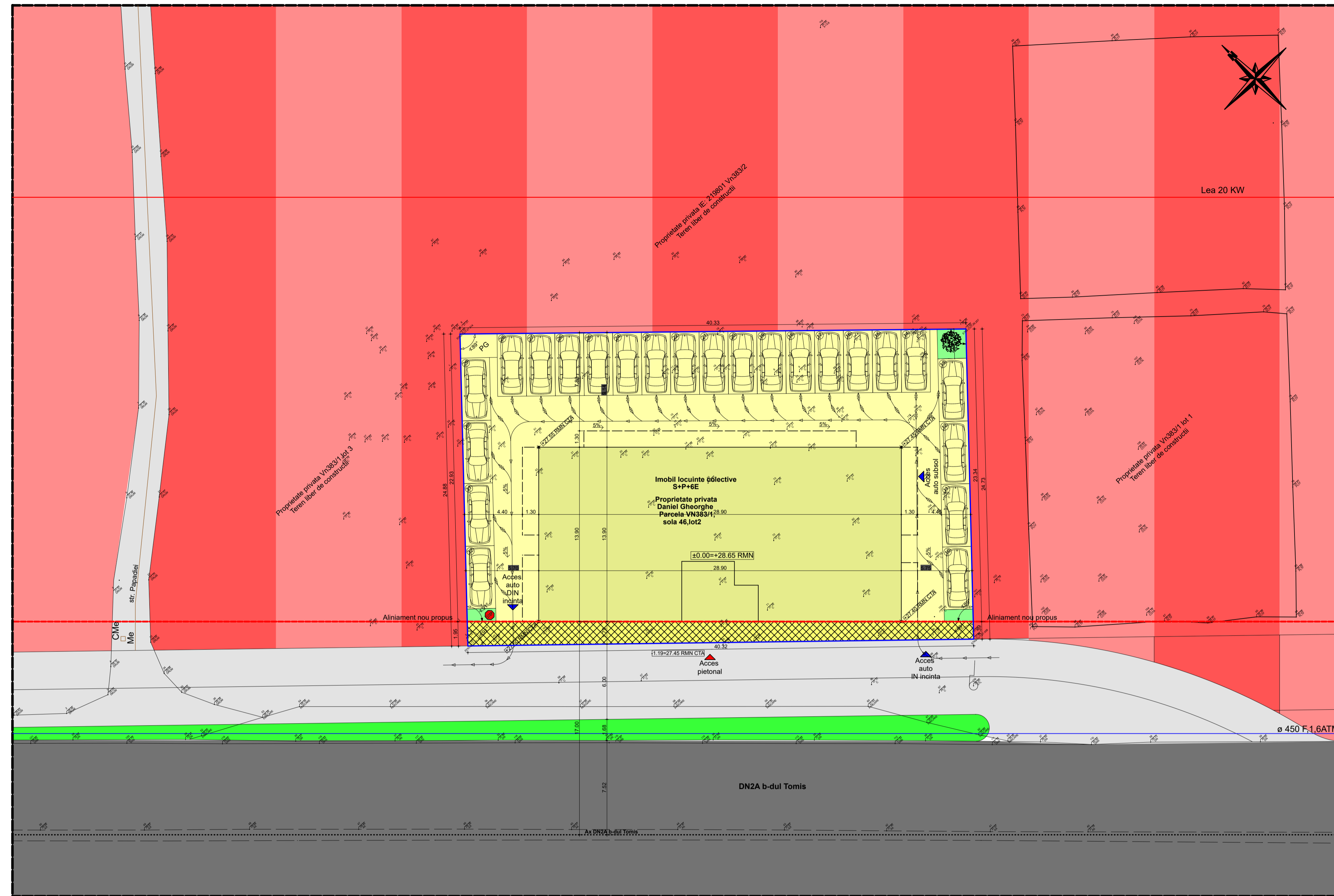
**LEGENDA:**

- Limita imobil, IE: 209689
- Cota de nivel
- Sistem de proiectie utilizat: Stereografic 1970
- Cota de referinta pentru nivelment: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(U,+)	
	X [m]	Y [m]	
1	308891.034	787463.915	24.720
2	308872.274	787447.804	40.527
3	308898.902	787417.519	24.870
4	308917.769	787433.722	40.328

S(Teren)=1000 mp.

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93		Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare,</b> <b>b-dul Tomis, parcela VN383/1, soia 46, lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>				
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		004/2017 AD2019	1:200	12/2019	PUD
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea plansei:		Plansa nr.:	
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Plan de situatie - reim juridic		A5	



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. GHEORGHE DANIEL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUIS
  - ZONA MIXTA - UTR 1 CONF. P.U.Z. - SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
  - SPATII VERZI
  - SPATII VERZI IN INCINTA
- CIRCULATII**
- CAROSABIL
  - CAROSABIL DRUM COLECTOR
  - CAROSABIL IN INCINTA
  - PIETONAL IN INCINTA
  - TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL
- RETELE EDILITARE**
- CONDUCTA ALIMENTARE APA ø 450 F.1,6ATM
  - MENAJER EXISTENT
  - CAMIN MENAJER EXISTENT
  - LINIE ELECTRICA AERIANA Lea 20 KW
  - GAZE NATURALE

g

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:	
209689	1000	Intravilan Constanta, Parcela Vn 383/1- Lot 2	
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
209689	CONSTANTA		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Vn	1000	Teren neimpregmut, materializat in teren cu tarusi de lemn
Total		1000	

*Suprafata totala masurata a imobilului = 1000 mp*

**LEGENDA :**

- Limita imobil, IE: 209689
  - 27.48 Cota de nivel
- Sistem de proiectie utilizat : Stereografic 1970  
Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308891.034	787463.915	24.729
2	308892.274	787441.804	40.327
3	308898.902	787417.519	24.870
4	308917.769	787433.722	40.328

S(Teren)=1000 mp

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
<b>birou individual arhitectura 98</b> <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93						
Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b>		Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare, b-dul Tomis, parcela VN383/1, soia 46, lot 2</b>				
Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>						
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		004/2017	1:200	12/2019	PUD
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		AD2019			
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>					Plansa nr. A6
Denumirea plansei: Plan de situatie - retele edilitare						



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93			Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare,</b> <b>b-dul Tomis, parcela VN383/1.sola46,lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		<b>004/2017</b> <b>AD2019</b>		<b>12/2019</b>	<b>PUD</b>
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea plansei:			Plansa nr.:
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Studiu volumetric			<b>A7</b>



21 decembrie h 10:00



21 decembrie h 12:00



21 decembrie h 14:00



21 decembrie h 16:00

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93			Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare,</b> <b>b-dul Tomis, parcela VN383/1.sola46,lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		<b>004/2017</b> <b>AD2019</b>		<b>12/2019</b>	<b>PUD</b>
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea plansei:			Plansa nr:
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Studiu insorire-decembrie			



21 iunie h 10:00



21 iunie h 12:00



21 iunie h 14:00



21 iunie h 16:00

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93			Denumire proiect: <b>Elaborare PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, zona Palazu Mare,</b> <b>b-dul Tomis, parcela VN383/1.sola46,lot 2</b> Beneficiar: <b>Daniel Gheorghe</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	<b>arh. SCHIOPULET Costel</b>		<b>004/2017</b> <b>AD2019</b>		<b>12/2019</b>	<b>PUD</b>
Proiectat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Denumirea plansei:			Plansa nr.:
Desenat:	<b>arh. Andrei SCHIOPULET</b>		Studiu insorire-iunie			<b>Ai</b>

## MEMORIU GENERAL

### CAPITOLUL I. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PROIECT NR : OO4/2017/AD2019  
 INVESTITIA : P.U.D. *PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER  
 LOCALITATEA : MUNICIPIUL CONSTANTA, PLALAZU MARE, BDUL TOMIS, NR 466, PARCELA VN383/1, SOLA 46, LOT 2  
 BENEFICIAR : DANIEL GHEORGHE  
 PROIECTANT BIACOSTELSCHIOPULET  
 DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 DATA ELABORARII NOIEMBRIE 2019

### CAPITOLUL II. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia sau a mai multor imobile pe o parcela, in corelare cu functiunepredominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea P.U.G. \_ Plan Urbanistic General, correlate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru edificarea unui "IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER" in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, bulevardul Tomis, nr 466, parcelaVN383/1, sola 46, lot 2

Documentatia are la baza C.U. \_ Certificat de Urbanism nr 1242/08.05.2017 eliberat de P.M.C.\_ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 5.d.4 studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studiata, mobilare a terenurilor libere si incadraerea in compozitia intregului ansamblu \_ P.U.Z. Tomis Plus, Plazu Mare.

### CAPITOLUL III. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER:  
 P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANTA  
 P.U.Z. TOMIS PLUS – PALAZU MARE conform H.C.L.M. nr 121/16.05.2011 si H.C.L.M. Nr 258/31.07.2017.

### CAPITOLUL IV. OBIECTIVE

Prezenta documentatie la nivel de *P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER isi propune urmatoarele:

Determinarea modului de utilizare a terenului.

Determinarea conditiilor de acces in si din proprietate, circulatiile in limita de proprietate.

Determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare ale municipiului prezente in zona.

Stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse.

## **CAPITOLUL V. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

SUPRAFATA terenului ce a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTECOLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER, este de 1000,00mp IE209689 (VN383/1LOT2).

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 40,33ml proprietate privata IE219801; la est pe o lungime de 24,73ml proprietate privata VN383/1LOT1; la sud pe o lungime de 40,33ml Municipiul Constanta (drum colector si bulevardul Tomis); la vest pe o lungime de 24,87ml proprietate privata IE201349 (VN383/1LOT3) .

AMPLASAREA IN LOCALITATE \_MUNICIPIUL CONSTANTA, conform P.U.G. Municipiul Constanta parcela cea a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER, este situata in U.T.R.1- zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supra municipal si municipal, locuinte si echipamente publice, zona ce se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respective DN2A-bulevardul Tomis.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI \_ P.O.T.

P.O.T. maxim aprobat = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim aprobat = 3,00

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FUNCTIUNI

Teren liber de constructii.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – CIRCULATII

Terenul studiat in acest P.U.D. are acces carosabil direct din drumul colector parapel si in legatura directa cu bulevardul Tomis, strada (drum colector) proiectata cu ampriza de 9,50ml, carosabil 7,00ml (3,50ml pe sens) circulatia pietonala se face pe o singura parte 1,50ml si spatiu verde 1,00ml \_ intre drum colector si bulevardul Tomis.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.D.-ul are o suprafata de 1000,00mp conform act de adjudecare nr 39/03.10.2012 (B.E.J. Bogdan Ionica) si este proprietatea privata DANIEL GHEORGHE.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RETELE TEHNICO-EDILITARE

Terenul studiat in acest P.U.D, situate in Municipiul Constanta, bulevardul Tomis, nr 466, cu numar cadastral IE209689 (VN383/1LOT2) este situat intr-o zona ce detine echipate edilitare si retea tehnico-edilitare si anume :

Retea de energie electrica

Retea de apa potabila

Retea de colectare ape menajere si puvliale

Retea de gaze naturale

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FOND CONSTRUIT

Documentatia de P.U.Z. (H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017) prin care s-a reglementat zona, a propus aceasta zona cu o mare diversitate functionala ; institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate; servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozite engros legate de polul tertiar, parcarii multietajate, locuinte colective, prezenta documentatia P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER respecta aceste prevederi.

Din punct de vedere al organizarii planimetrice si spatiale, zona se poate defini ca fiind in curs de dezvoltare.

Din analiza morfotipologica rezulta :

- regim de inaltime P – P+8etaje
- tipologie grupare, izolate
- tipologie fatade, predomina plinul in raportul plin/gol
- tipologie acoperire domina terasa
- starea cladirilor buna
- durabilitate buna
- front construit discontinuu

CONCLUZII, din punct de vedere al structurii si organizarii urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilitati de reorganizare si restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite interventii urbane precum si existenta suprafetelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezinta, din punct de vedere al esteticii si compozitiei urbane, nuclee consolidate care sa constituie puncte de plecare in reorganizarea planimetrica si volumetrica a zonei sau care sa necesite a fi protejate.

Dezvoltarea spatiala-volumetrica in lungul arterei ce a generat un tesut urban liniar. In ceea ce priveste configurarea spatiala, volumele dezvoltate linear nu reusesc sa se impuna dat fiind tipul de functiune (locuinte colective) si ponderea plinului in raport cu golul.

#### PROPUNERI MEDIU

Prin documentatia P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER, Municipiul Constanta, bulevardul Tomis, nr 466, cu numar cadastral IE209689 (VN383/1LOT2) se propune rezolvarea urmatoarelor probleme :

- alimentarea cu apa
- evacuarea apelor menajere si pluviale la sistemul centralizat al municipiului
- amplasarea imobilului LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER in conformitate cu legile si normativele in vigoare.
- suprafata spatiilor verzi amenajate va fi in conformitate cu H.C.J.C.152/22.05.2013

### CAPITOLUL VI. REGLEMENTARI

Prin P.U.G. CONSTANTA (aprobat) zona reglementata, este situata in U.T.R.1- zona cu o mare diversitate functionala ; institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate; servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozite engros legate de polul tertiar, parcuri multietajate, locuinte colective, zona ce se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respective DN2A-bulevardul Tomis.

Avind in vedere potentialul urbanistic de dezvoltarea a zonei consideram ca realizarea unui IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER, este recomandata fiind compatibila cu orcare din strategiile de dezvoltare a zonei, fara a se modifica imaginea de ansamblu.

Se propune mentinerea U.T.R.1\_ unitatea teritoriala de referinta 1.

#### REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC SI OBIECTIVELE DE INTERES PUBLIC

Regimul juridic se va modifica conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017, se propune supralargirea benzii colectoare a bulevardului Tomis, terenul va fi afectat in suprafata de 67,35 mp.

#### REGLEMENTARI – CIRCULATII

Circulatia in zonaramane subordonata reglementarilor P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017.

Accesul pietonal si auto se face din drumul colector prin legatura cu bulevardul Tomis. Parcarea va fi dimensionata conform H.C.L. 113/2017.

#### REGLEMENTARI – RETELE TEHNICO EDILITARE

Coordonarea retelelor edilitare pentru zona studiata P.U.D. IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE CU COMERT LA PARTER, Municipiul Constanta, bulevardul Tomis, nr 466, prevede urmatoarele reglementari cu caracter general, pana la posibilul racord la retelele edilitare publice conform avizelor.

- APA – necesarul de apa potabila se va asigura prin bransament la reseaua de apa existenta in zona, conform AVIZ RAJA nr 903/83477/04.09.2019

- CANALIZARE – colectarea apelor menajere se va face prin bransarea imobilului la reseaua de colectare menajera si pluviala, conform AVIZ RAJA NR nr 903/83477/04.09.2019

- ENERGIE ELECTRICA – necesarul de putere instalata se va asigura prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona, conform AVIZ “ e-distributie “ nr 04591472/21.08.2019

- GAZE NATURALE – racordul se va realiza la conducta de medie presiune, conform AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR 314223158/02.08.2019.

- CURENTI SLABI – telefoniea si televiziunea prin cablu va asigurata prin racord la reseaua existenta, conform AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS nr1365/13.08.2019; AVIZ “ rds & rcs “ nr 8467/26.08.2019.

- ENERGIE TERMICA – necesarul de caldura si apa calda va fi asigurat individual, in zona nu exista retea de distributie agent termic, conform AVIZ RADET nr B12474/05.08.2019.

#### REGLEMENTARI – MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

SUPRAFATA TEREN : 1000,00MP – proprietate privata conform ACT DE ADJUDECARE NR 39/03.10.2012, incheere de autentificare B.E.J.BOGDAN IONICA.

SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC 67,35MP (conform P.U.Z.)

SUPRAFATA CONSTRUITA 401,70MP

SUPRAFATA CONSTRUIT DESFASURATA 3502,20MP(CALCUL CUT 3005,10MP)

P O T PROPUS 40,15% (maxim aprobat 60,00%)

C U T PROPUS 3,00 (maxim aprobat 3,00)

REGIM DE INALTIME maxim admis P+14ETAJE = 45,00ML

REGIM DE INALTIME propus P+6ETAJE = 23,00ML

Se vor respecta prevederile HCL nr 258/31.07.2017 privind regimul de inaltime, peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj in urmatoarele conditii :

- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasa zona retragerea fata de atic va fi minim cit inaltimea echipamentului tehnic.

- inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimei maxime admise :

- inaltimea maxima se calculeaza astfel : subsol 1,50m fata de trotuarul de garda + 2,89m pentru fiecare nivel (finit – finit), +1,50m pentru atic/cornisa.

- pentru constructiile cu functiuni publice, comert la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50m (finit – finit).

- se permite realizarea de subsol sau demisol.

- numarul subsolurilor nu se normeaza.

#### REGLEMENTARI – RETRAGERI DE LA ALINIAMENT SI

#### LIMITELE DE PROPRIETATE

Retrageri fata de aliniamente si limita de proprietate vor fi urmatoarele :

- 9,00 ml fata de limita de proprietate din EST – proprietate privata IE219801

- 0,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z.) limita proprietate VEST, drum colector propus paralel cu bulevardul Tomis
- 5,75 ml fata de limita de proprietate din SUD – proprietate privata VN383/1lot1
- 5,70 ml fata de noul aliniament limita proprietate NORD – proprietate privata IE201349 (VN383/1lot3)

Se admit console, balcoane, logii sau bovindouri (de maxim 1,50ml) catre limitele de proprietate ale parcelei cu respectarea codului civil fata de limitele de proprietate sau a altor constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50m intre cota trotuarului de garda si intradosul placii.

#### BILANT TERITORIAL PROPOS

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>401,70MP</b>	<b>40,15%</b>
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPOS	401,70MP	40,15%
	<b>CIRCULATII</b>	<b>313,45MP</b>	<b>31,35%</b>
2	PIETONAL	67,35MP	6,75%
3	CAROSABIL	246,10MP	24,60%
	<b>SPATII VERZI</b>	<b>284,85MP</b>	<b>28,50%</b>
4	SPATII VERZI	284,85MP	28,50%
	<b>T O T A L</b>	<b>1000,00MP</b>	<b>100,00%</b>
	SUPRAFATA TEREN	1000,00MP	

#### CAPITOLUL VI. IMPREJMUIRI

Separarea spre drumul colector va fi cu garduri transparente de 2,00m inaltime, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace cu inaltimea de 2,00m, pot fi dublate de gard viu.

#### C O N C L U Z I I

Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, prezentul P.U.D. - plan urbanistic de detaliu, precum si faptul ca in zona sunt terenuri neocupate, isi propune ca noul imobil propus, sa imbunatateasca din punct de vedere estetic imaginea zonei, sa asigure o buna functionare a acesteia, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

Intocmit,  
arhitect COSTEL SCHIOPULET

