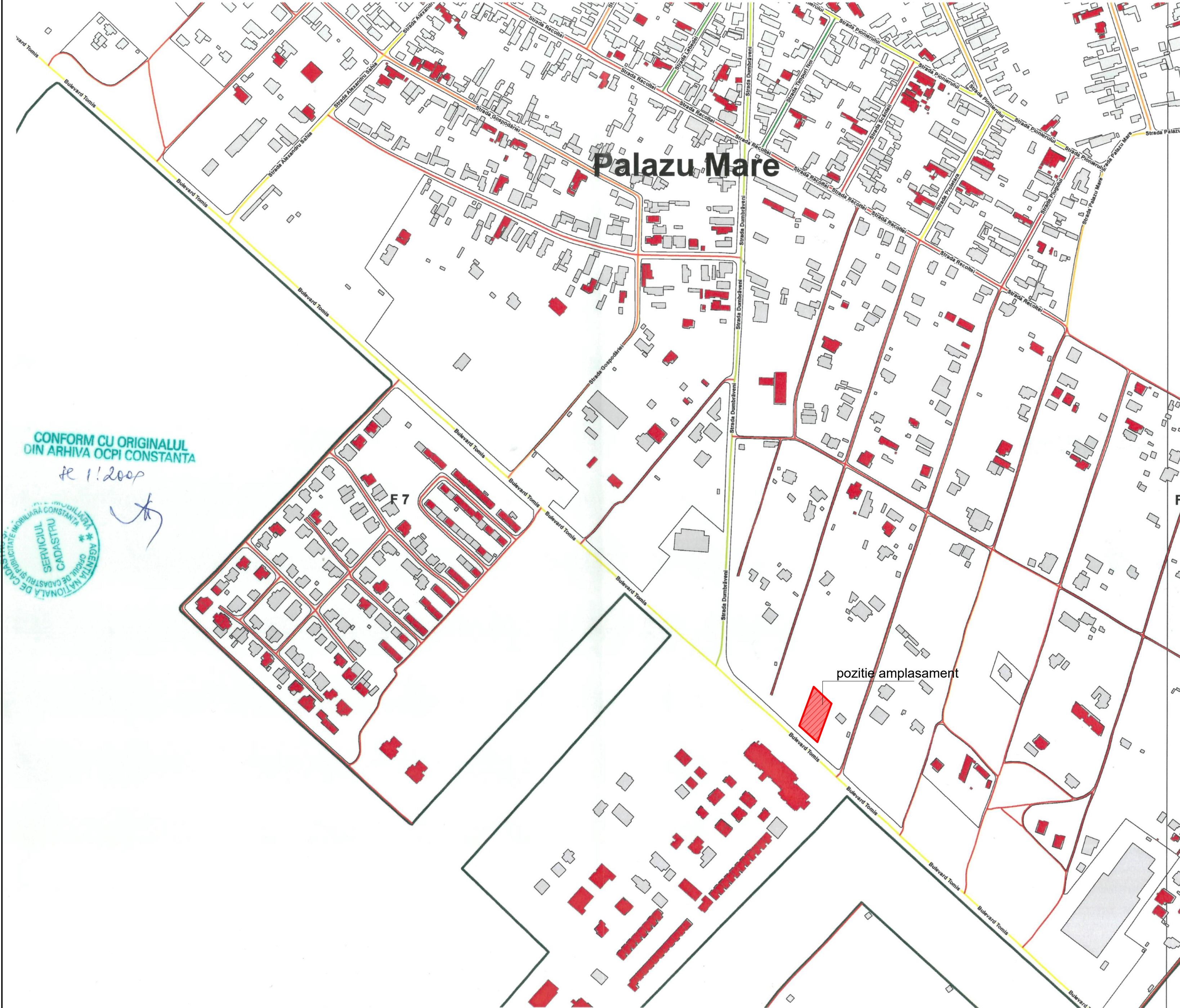




CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA OCPI CONSTANTA

pe 1.2009



Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 detaliat prin HCL258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018
terenul face parte din UTR 1-ZONA INSTITUTII , SERVICII ,BIROURI , COMERT , DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Functiuni admise

- instituti si servicii publice supramunicipale si municipale sedii ale unr organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate
- servicii financiar-bancare si asigurari ,posta ,telecomunicatii
- servicii manageriale ,tehnice si profesionale , cercetare dezvoltare,edituri ,servicii media ,centre de informare
- biblioteca,mediatca activitati asociative diverse
- servicii profesionale , hoteluri , alimentatie publica,comert , exozitii , recreere ,
- showroomuri auto,benzinarii activatiati de manufacturare si depozite mic-gros ,parcari multietajate
- locuinte colective

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor amplasa in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 5 m
- cladirile se vor retrage minimum 10 m de la aliniamentul DN2A in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) i si de normele existente
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adincime maxima de 20 m fata de aliniament si frontul continuu nu va depasi lungimea de 30 m
- cladirile se pot amplasape aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depasesete distanta cladiri raportata la cladirea cea mai inalta cu exceptia terenurilor amplsate pe DN 2A
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depasesete distanta dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii , dar nu cu mai putin de 4 m , cu conditia sa nu fie lasate calcane vizibile de pe parcelele alturate. fac exceptie parcelele de colt amplasate la intersectia arterelor de importanta zonala si locala
- de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

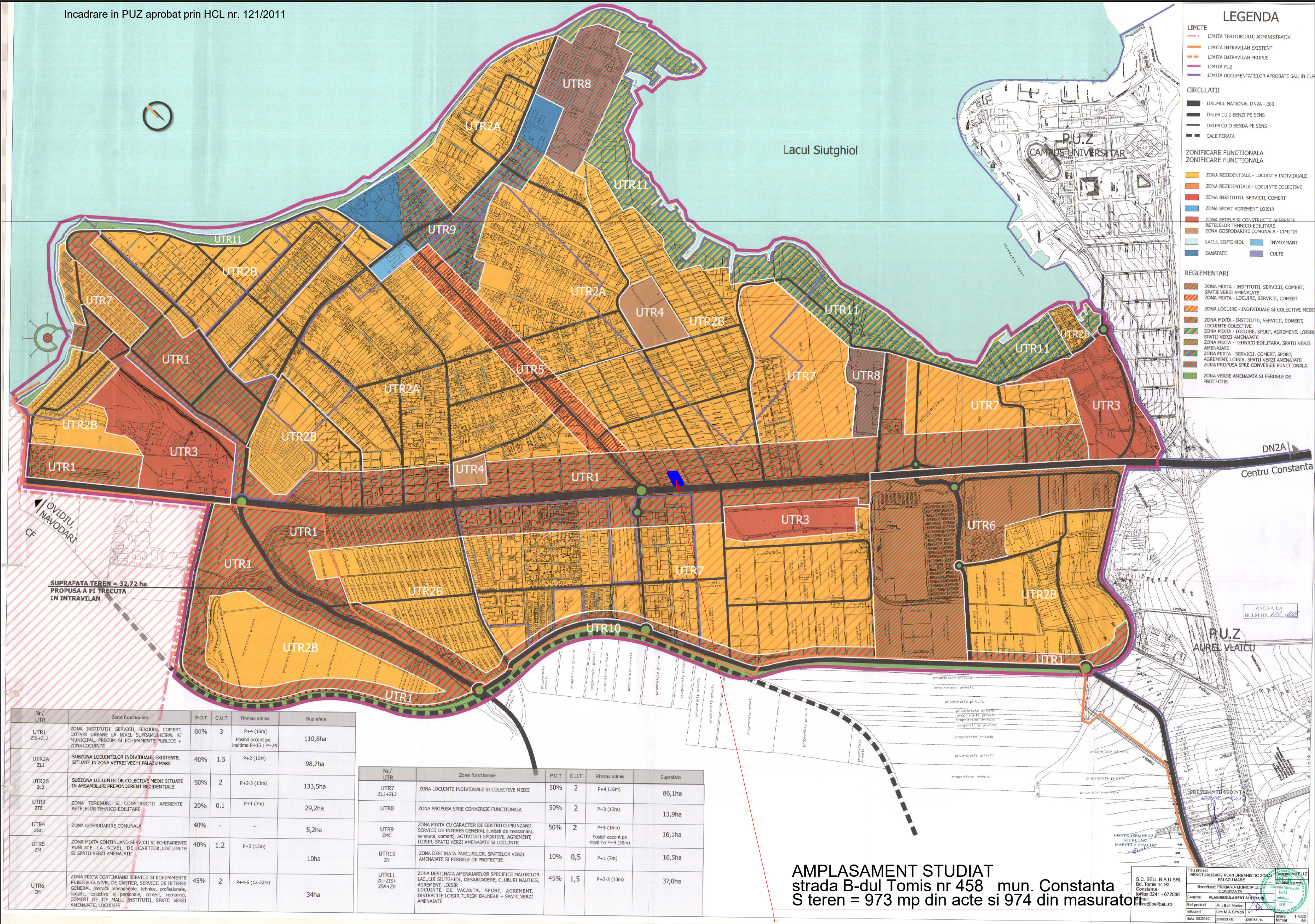
- cladirile se vor amplasa izolat ,cuplat sau insiruit continuu sau discontinuu
- cladirile amplasatae in regim insiruit sau cuplat se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fara a crea calcane vizibile
- in cazul amplasarii in regim cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se vor retrage fata de cealalta limita laterala cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime maxima la cornisa dar nu mai putin de 5 m
- in cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime maxima la cornisa dar nu mai putin de 5 m
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa ,dar nu mai putin de 5,0 m

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regimul de inaltime P+3E este obligatoriu pentru primul rand de loturi situate adiacent arterelor majore
- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente,Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii cu conditia retragerii acestora in limita unui arc de cerc cu raza de 4 m continuat cu tangenta sa la 45 de grade
- In functie de numarul de niveluri conventionale ,inaltimea maxima admisa va fi de:P+14 E respectiv H maxim = 45 metri iar regimul minim este de P+3E respectiv H maxim=17 m
- zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersectiile majore ale DN2A

Procentul maxima de ocupare a terenurilor
POT max = 60%
Coefficientul maxim de ocupare a terenurilor
CUT max = 3

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
dan memet birou de proiectare s.r.l.				Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl		
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.: 5/2019	Scara: 1:2000	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Sef proiect:	arh DAN MEMET	Semnatura:	Denumirea plansei: PLAN DE INCADRARE IN ZONA			Plansa nr: U1
Proiectat:	arh DAN MEMET					



Nr./UTR	Zone functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR1 ZS+ZL2	ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, PRECUM SI ECHIPAMENTE PUBLICE + ZONA LOCUINTE	60%	3	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+15 / P+24	110,8ha
UTR2A ZL1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, SITUATE IN ZONA VERZI VECI PALAZU MARE	40%	1,5	P+2 (10m)	98,7ha
UTR2B ZL2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDI SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	50%	2	P+2-3 (13m)	133,5ha
UTR3 ZTE	ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE	20%	0,1	P+1 (7m)	29,2ha
UTR4 ZSC	ZONA GOSPODARIE COMUNALA	40%	-	-	5,2ha
UTR5 ZV	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE SI SPATII VERZI AMENAJATE	40%	1,2	P+3 (13m)	10ha
UTR6 ZV	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, televiziune, profesionala, locala, culturale si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE	45%	2	P+4-6 (12-22m)	34ha

Nr./UTR	Zone functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDI	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PROPUSA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZMC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CURINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (unitati de inotari, servicii comert), ACTIVITATE SPORTIVE, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+9 (30m)	16,1ha
UTR10 ZV	ZONA DESTINATA PARCULOR, SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE	10%	0,5	P+1 (7m)	10,5ha
UTR11 ZL+ZS+ZV	ZONA DESTINATA ANSAMBLURILOR SPECIFICE MAJULOR LACULUI SIUTGHIOI, DESCARCARE, CLUBURI NAUTICE, LOCUINTE, LOISIR, AGREMENT, LOISIR, TURISM BALNEAR - SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,0ha

AMPLASAMENT STUDIAT
strada B-dul Tomis nr 458 mun. Constanta
S teren = 973 mp din acte si 974 din masuratori

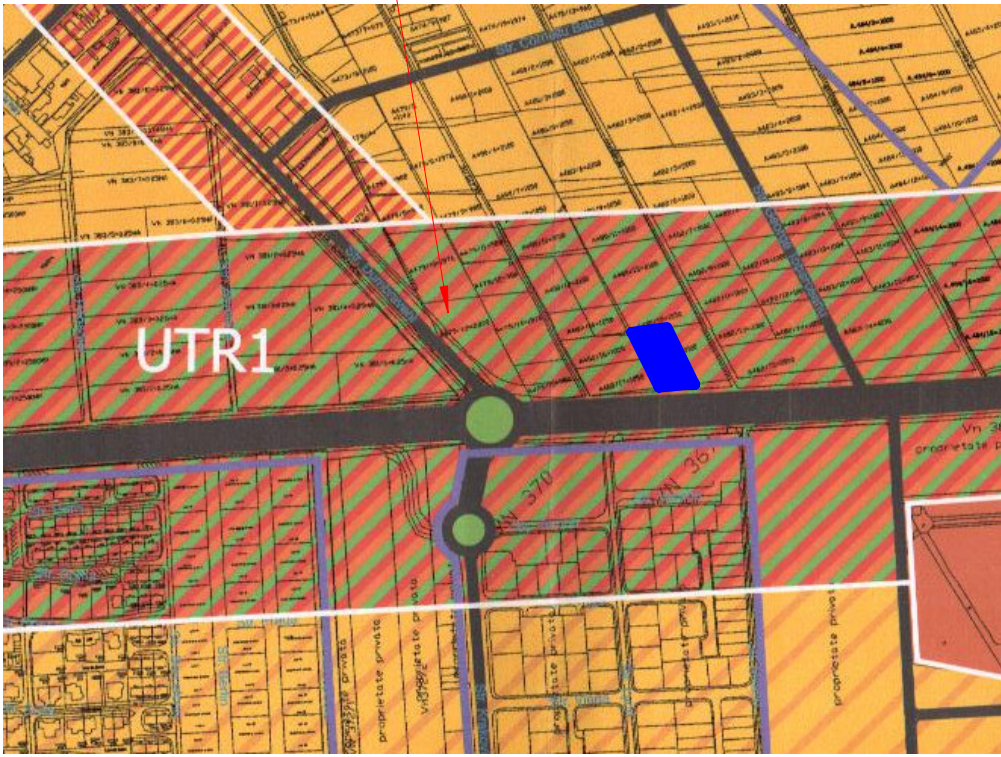
LEGENDA



AMPLASAMENT STUDIAT -PROPRIETATE
SC ALAIDAVA SRL S = 974 MP
- cf. CVC nr.1413/ 29.11.2017 SI ACT DE ALIPIRE
nr 1272/09.10.2018

REGLEMENTARI EXISTENTE CF. CU nr 1825/29.05.2019

CIRCULATII	CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR SE FACE PE BULEVARDUL TOMIS 9DN 2A) ,IAR CEA PIETONALA PE TROTUARELE AFERENTE
ALINIAMENT	RETRAGERE 17 M DIN AXUL DN2A (B-DUL) TOMIS
ALINIERE CONSTR.	- Fata de b-dul Tomis - min 10m - fata de limitele laterale - retragere 1/3 din inaltimea max , MIN 5m - fata de limita posterioara - retragere 1/2 din inaltimea max , MIN 5m
INCADRARE	UTR 1
DESTINATIE	ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE
R.H.	P+14E
POT	max 60%
CUT	3

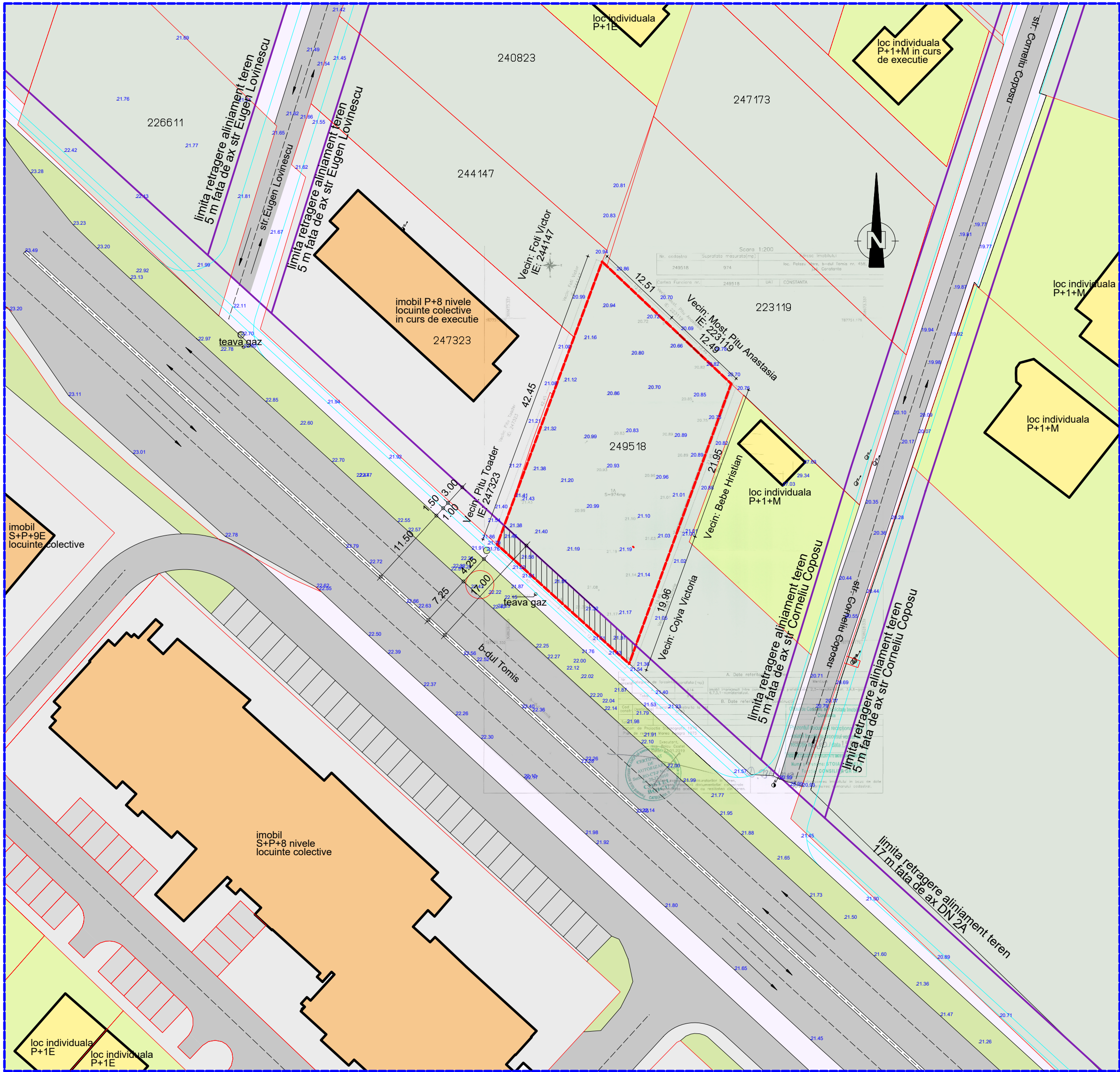


Incadrare in PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017

REGLEMENTARI

- ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA - LOCUIRE, SERVICII, COMERT
- ZONA LOCUIRE - INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDI
- ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA MIXTA - LOCUIRE, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA - TEHNICO-EDILITARA, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA PROPUSA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA
- ZONA VERDE AMENAJATA SI PERDELE DE PROTECTIE

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
dan memet birou de proiectare s.r.l.				
Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE				
Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE				
b-dul Tomis nr 458				
Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl				
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.: 5/2019	Scara: 1:2000
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PLAN DE INCADRARE IN PUZ	Plansa nr: U2
Proiectat:	arh DAN MEMET			



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- IN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE
CONSTRUIRE A UNUI IMOBIL IN REGIM DE
INALȚIME P+6E CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
COLECTIVA CU PARCAJE LA PARTER

Legenda

Limite si parcelar

- Limita de studiu
- Limita amplasament
ce a generat PUD
S=974 mp
- Limita proprietate
- Construcții existente
- Retrageri aliniamente
conform PUZ aprobat
cu HCLM 121/16.05.2011
și HCLM 2581/31.07.2017
și HCLM 2541/28.06.2018

Funcțiuni existente

- Locuinte individuale
- Locuinte colective

- circulații carosabile
- circulații pietonale
alei și platforme betonate
- parcări
- terenuri neconstruite
- spații verzi aliniament
- spații verzi și alei
gradini

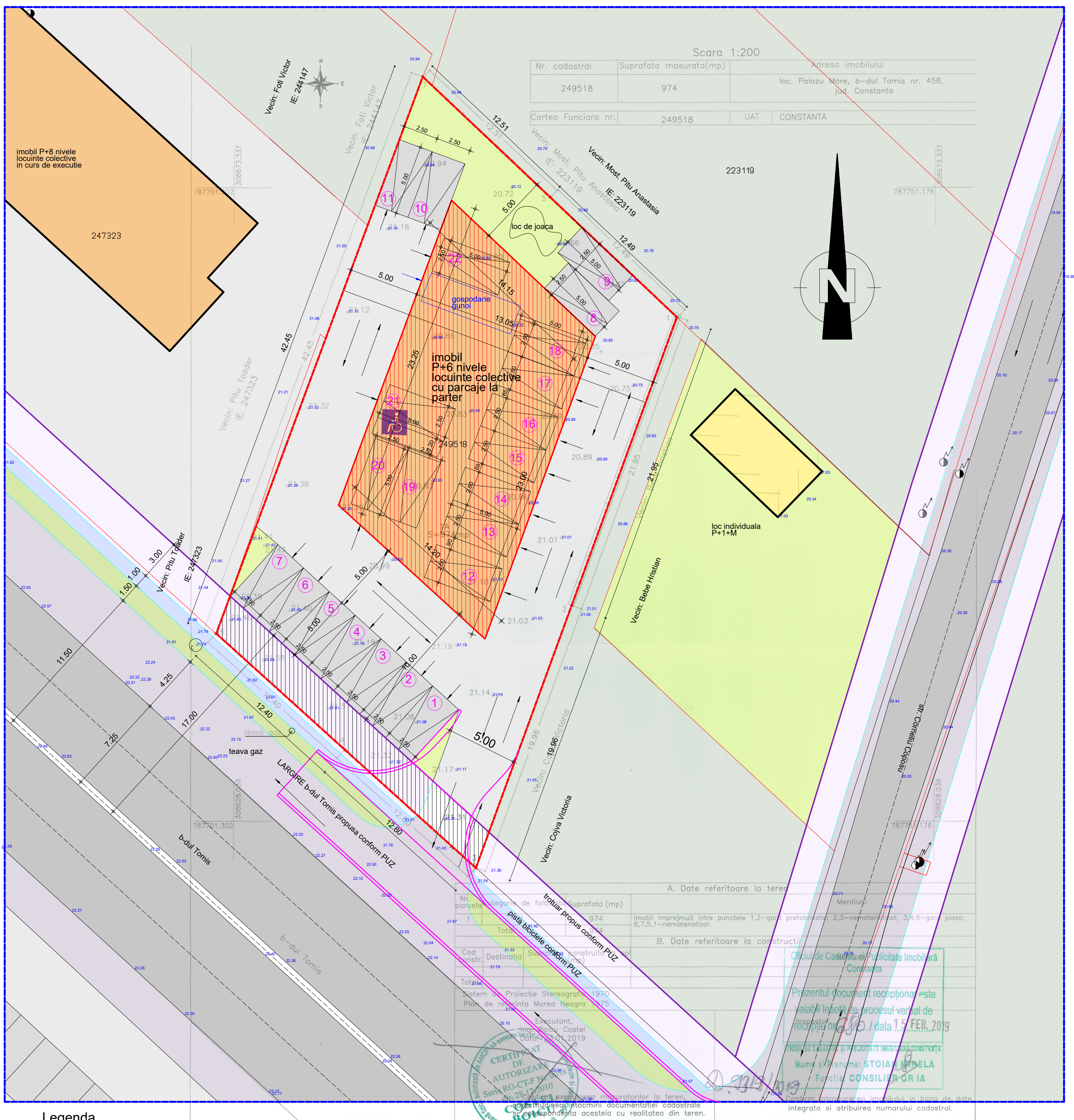
INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	308664.090	787732.900
2	308643.470	787725.380
3	308624.720	787718.540
4	308633.160	787709.180
5	308672.670	787723.830
6	308641.470	787699.980
7	308681.270	797714.740

Suprafata masurata = 974 mp

UTR 1	EXISTENT	APROBAT prin PUZ
FUNCȚIUNI	-	instituiții și servicii publice servicii de sănătate servicii financiar bancare ,hoteluri showroomuri auto , locuinte colective
RH max	-	P+14E
POT	0%	60%
CUT	0	3

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl			
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.: 5/2019	Scara: 1:500	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Denumirea plansei: PLAN SITUATIE EXISTENTA			Plansa nr: U3
Sef proiect:	arh DAN MEMET					
Proiectat:	arh DAN MEMET					



Legenda

Limite si parcelar

- | | |
|---|--|
|  | Limita de studiu |
|  | Limita amplasament
ce a generat PUD
S=974 mp |
|  | Limita proprietate |
|  | Constructii existente |
|  | Retrageri aliniamente
conform PUZ aprobat
cu HCLM 121/16.05.2011
si HCLM 2581/31.07.2017
si HCLM 2541/28.06.2018 |

Funzioni esistente

- | | |
|---|--|
|  | Locuinte individuale |
|  | Locuinte colective |
|  | circulatii carosabile |
|  | circulatii pietonale
alei si platforme betonate |
|  | parcari |
|  | terenuri neconstruite |
|  | spatii verzi aliniamnt |
|  | spatii verzi si alei
gradini |

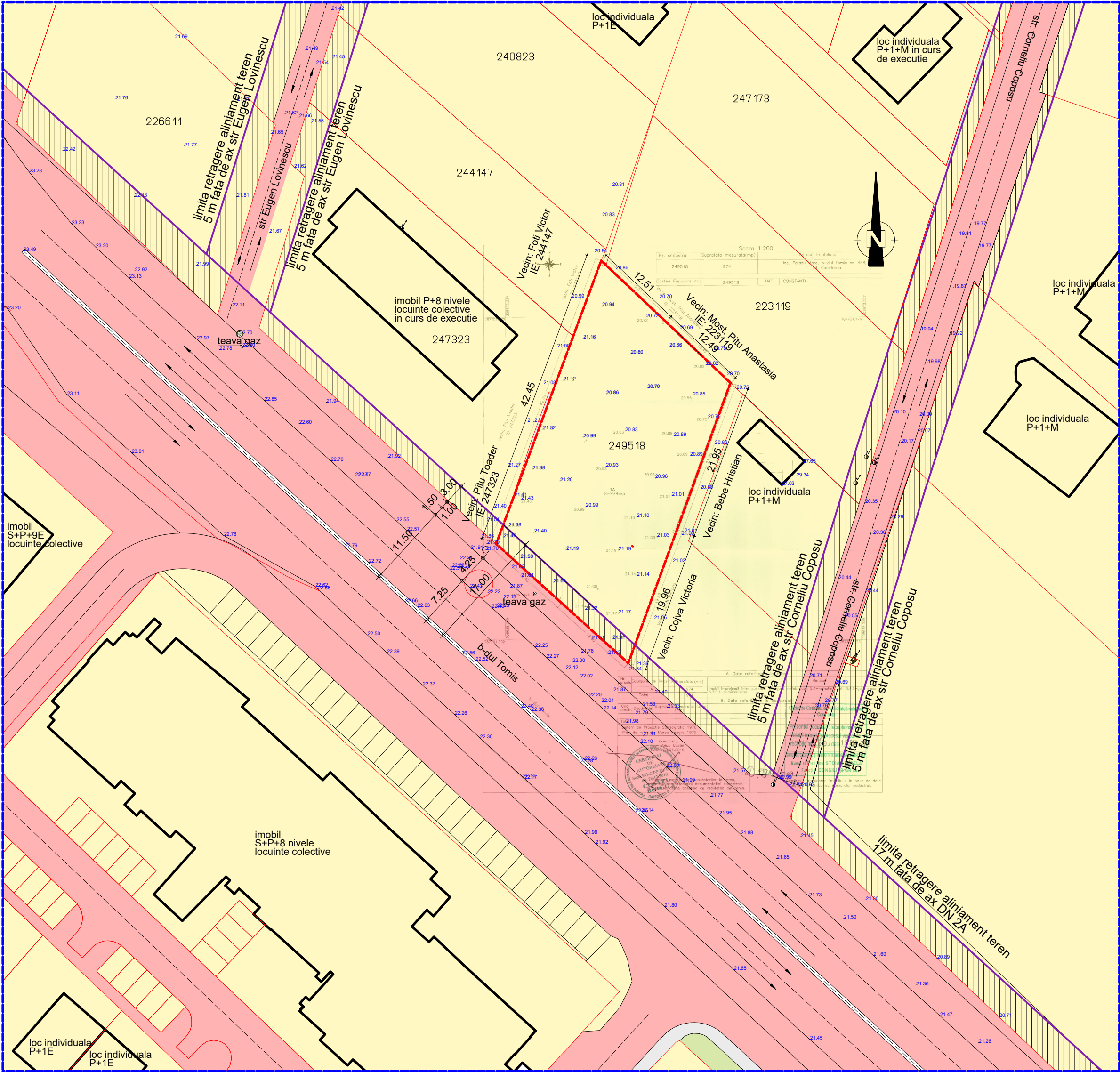
Funzioni proporre

- | | |
|---|--|
|  | Locuinte colective P+6E |
|  | Largiri circulatii carosabile existente conform PUZ |
|  | pista biciclete propusa conform PUZ |
|  | trotuare propuse conform PUZ |
|  | drum colector provizoriu pina la realizarea largirii bulevardului conform aviz CNAIR |
|  | gospodarie gunoi |
|  | parcari |
|  | circulatii pietonale |
|  | spatii verzi si alei gradini |
|  | zona edificabila maxim propusa |
|  | limite aliniere constructii |

Suprafata construita la sol = 301 mp
Suprafata desfasurata = 2107 mp
POT 31,00 % (conform PUZ 60%)
CUT 2,20 (conform PUZ 3,00)

total constructie 18 apartamente
 parter 11 locuri de parcare + 11 locuri de parcare la sol
 in total 22 locuri de parcare (din care 50% in spatii acoperite)
 spatii verzi la sol 77 mp si 220 mp terase verzi -30,43%

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:	
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl		
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara: 1:200	Data: 12 - 2019
Specific.:	Numele:	Semnatura:			FAZA: PUD
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PLAN MOBILARE URBANISTICA		Plansa nr: U5
Proiectat:	arh DAN MEMET				



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- IN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE
CONSTRUIRE A UNUI IMOBIL IN REGIM DE
INALTIME P+6E CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
COLECTIVA CU PARCAJE LA PARTER

Legenda

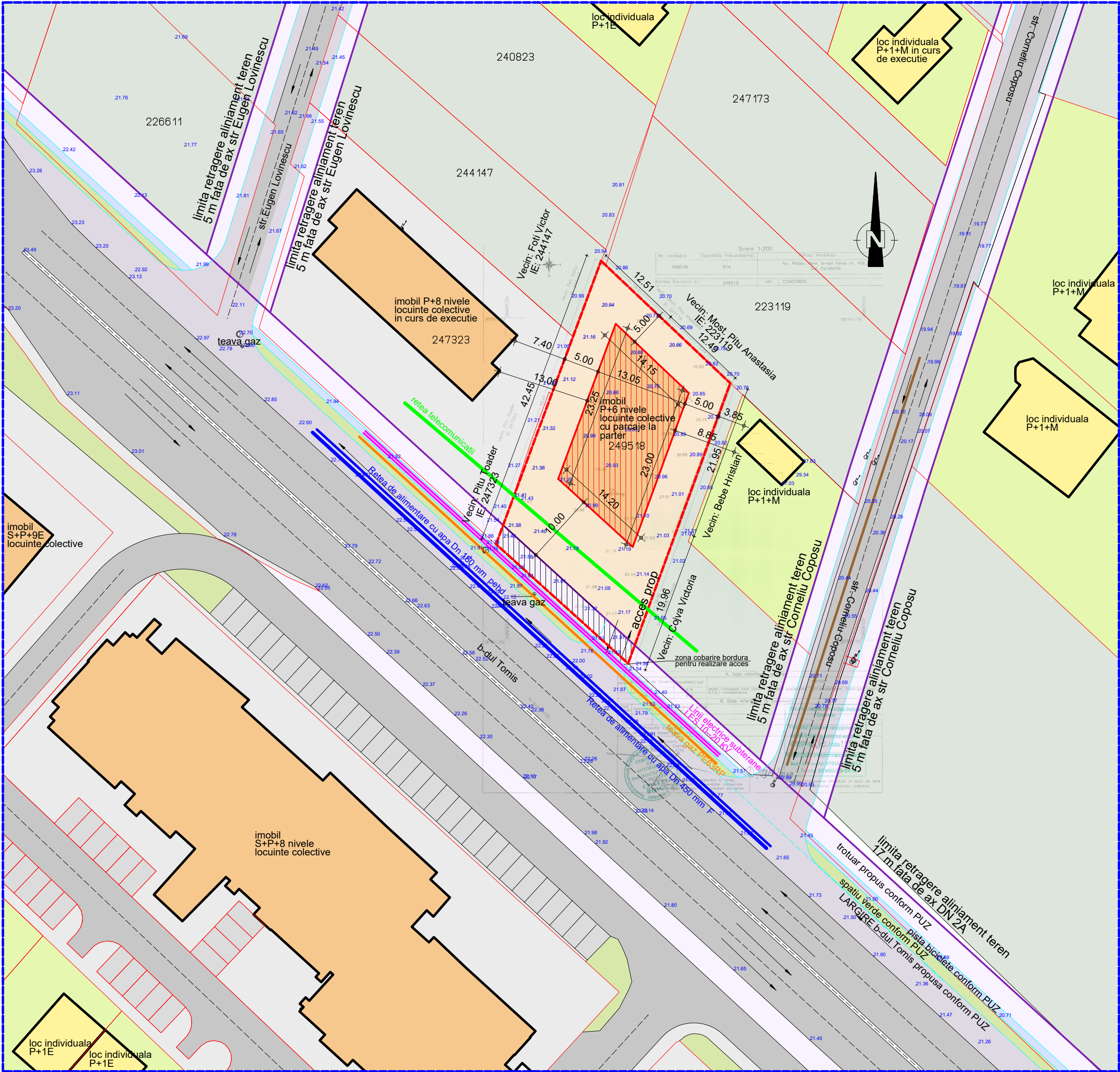
Limite si parcelar

- Limita de studiu
- Limita amplasament
ce a generat PUD
S=974 mp
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Retrageri aliniamente
conform PUZ aprobat
cu HCLM 121/16.05.2011
si HCLM 2581/31.07.2017
si HCLM 2541/28.06.2018

Regim juridic

- Proprietate privata persoane fizice /juridice
- Domeniu public
- Zona cu retrageri aliniamente teren
pentru modernizarea circulatiei
conform PUZ

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl	
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara: 1:500
Specific.:	Numele:	Semnatura:		Data: 12 - 2019
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PLAN SITUATIE JURIDICA	
Proiectat:	arh DAN MEMET		Plansa nr: U6	



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- IN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE
CONSTRUIRE A UNUI IMOBIL IN REGIM DE
INALȚIME P+6E CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
COLECTIVĂ CU PARCAJE LA PARTER

Legenda

Limite si parcelar

- Limita de studiu
- Limita amplasament
ce a generat PUD
S=974 mp
- Limita proprietate
- Construcții existente
- Retrageri aliniamente
conform PUZ aprobat
cu HCLM 121/16.05.2011
si HCLM 2581/31.07.2017
si HCLM 2541/28.06.2018

- Locuinte individuale
- Locuinte colective

- circulații carosabile
- circulații pietonale
alei si platforme betonate
- parcari
- terenuri neconstruite
- spații verzi aliniament
- spații verzi si alei
gradini

- Locuinte colective P+6E
- Largiri circulații carosabile
existente conform PUZ
- pista biciclete propusa
conform PUZ
- trotuare propuse
conform PUZ

- zona edificabila maxim
propusa
- limite aliniere constructii
- teren aferent locuintelor
colective pentru amenajare
circulații auto ,spații verzi
loc de joaca

- Linii electrice subterane LES 10–20 KV
- Retea de distributie gaze naturale
- Retea de alimentare cu apa Dn 450 mm F
- Retea de alimentare cu apa Dn 160 mm PEHD
- Colector menajer Dn 250 PVC-KG h=2,25
- Retea telecomunicatie

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE			
			Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE			
			b-dul Tomis nr 458			
			Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl			
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara: 1:500	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Denumirea plansei:			Plansa nr: U7
Sef proiect:	arh DAN MEMET		PLAN REȚELE EDILITARE			
Proiectat:	arh DAN MEMET					



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl			
J13/1162/2017 CUI 37431746		tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara:	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Denumirea plansei: DOCUMENTARE FOTO SITUATIE EXISTENTA			Plansa nr: U8a
Sef proiect:	arh DAN MEMET					
Proiectat:	arh DAN MEMET					



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl			
J13/1162/2017 CUI 37431746		tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara:	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:				
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PERSPECTIVE			Plansa nr: U8
Proiectat:	arh DAN MEMET					



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
dan memet birou de proiectare s.r.l.			Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Localitatea: CONSTANTA, PALAZU MARE b-dul Tomis nr 458 Beneficiar: S.C. ALAIDAVA srl			
J13/1162/2017 CUI 37431746		tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara:	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:				
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei:			Plansa nr:
Proiectat:	arh DAN MEMET		PERSPECTIVE			U9

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. 1. Date generale

Investitia : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU -CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

Localitatea: **CONSTANTA, -zona Palazu Mare , bulevardul Tomis nr 458**

Beneficiar: **S.C. ALAIDAVA srl**

Proiectant : **DAN MEMET BIROU DE PROIECTARE srl**
(arh. Dan Memet 0722326757)

Cap.1.2 Obiectul planului urbanistic de detaliu

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice pentru amplasamentul situat pe bulevardul Tomis nr 458 in ceea ce priveste retragerile constructiei fata de aliniamente si fata de limitele laterale ale terenului .

Vecinatatile amplasamentului sunt :

- la Sud – b-dul Tomis (DN1A)
- la Nord – IE 223119 – prop mostenitori Pitu Anastasia
- la Est – IE 247323 – prop Pitu Toader
IE 244147 -prop Foti Victor
- La Vest – prop Cojva Victoria
prop Bebe Hristian

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001** (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului,

accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului,designul spațiilor publice

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , in lungul bulevardului Tomis .Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap.1.3 Surse de documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016
- HCL 121/2011 -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3 a carui RLU a fost detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018
- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;

Cap. 2. Situatia existenta

Cap 2.1 Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , in lungul bulevardului Tomis .Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.2 Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 din 18.12.2016.

Terenul face parte din categoria de folosinta agricol, nu prezinta interdictii de construire si este, la momentul actual, liber de constructii . Documentatie aprobata prin HCL 121/16.05.2011 al carui regulament de urbanism a fost a fost detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018 terenul studiat face parte din **UTR 1 -ZONA INSTITUTII ,SERVICII ,BIROURI ,COMERT ,DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE.**

Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011

Funcțiuni admise

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate
- servicii financiar-bancare si asigurari ,posta ,telecomunicatii
- servicii manageriale,tehnice si profesionale , cercetare dezvoltare,edituri ,servicii media ,centre de informare
- biblioteca,medioteca activitati asociative diverse
- servicii profesionale ,hoteluri ,alimentatie publica,comert , exozitii , recreere ,
- showroomuri auto,benzinarii activitate de manufacturare si depozite mic-gros ,parcari multietajate
- locuinte colective

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor amplasa in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente
- pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 5 m
- cladirile se vor retrage minimum 10 m de la aliniamentul DN2A in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime maxima de 20 m fata de aliniament si frontul continuu

nu va depasi lungimea de 30 m

-cladirile se pot amplasape aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depasesete distanta cladiri

raportata la cladirea cea mai inalta cu exceptia terenurilor amplsate pe DN 2A

-daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depasesete distanta dintre aliniamente,cladirea se va retrage

de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele

strazii ,dar nu cu mai putin de 4 m ,cu conditia sa nu fie lasate calcane vizibile de pe parcelele alturate.

fac exceptie parcelele de colt amplasate la intersectia arterelor de importanta zonala si locala de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

-cladirile se vor amplasa izolat ,cuplat sau insiruit continuu sau discontinuu

-cladirile amplasatae in regim insiruit sau cuplat se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele

de proprietate ale parcelelor fara a crea calcane vizibile

-in cazul amplasarii in regim cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se vor retrage fata de

cealalta limita laterala cu o distanta egala cu 1/3 din inaltime maxima la cornisa dar nu mai putin de 5 m

-in cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate cu o distanta egala

cu 1/3 din inaltime maxima la cornisa dar nu mai putin de 5 m

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii

masurata la cornisa ,dar nu mai putin de 5,0 m

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

-regimul de inaltime P+3E este obligatoriu pentru primul rand de loturi situate adiacent arterelor majore

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente.Pot fi adaugate suplimentar

unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii cu conditia retragerii acestora in limita unui arc

de cerc cu raza de 4 m continuat cu tangenta sa la 45 de grade

-In functie de numarul de niveluri conventionale ,inaltimea maxima admisa va fi de:P+14 E respectiv H maxim = 45 metri

iar regimul minim este de P+3E respectiv H maxim=17 m

-zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersectiile majore ale DN2A

Procentul maxima de ocupare a terenurilor

POT max = 60%

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor

CUT max = 3

Cap 2.3 Regimul juridic

Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.4 Circulatii

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza după cum urmează:

- B-dul Tomis (DN 2A) – sens dublu (doua benzi pe sens)

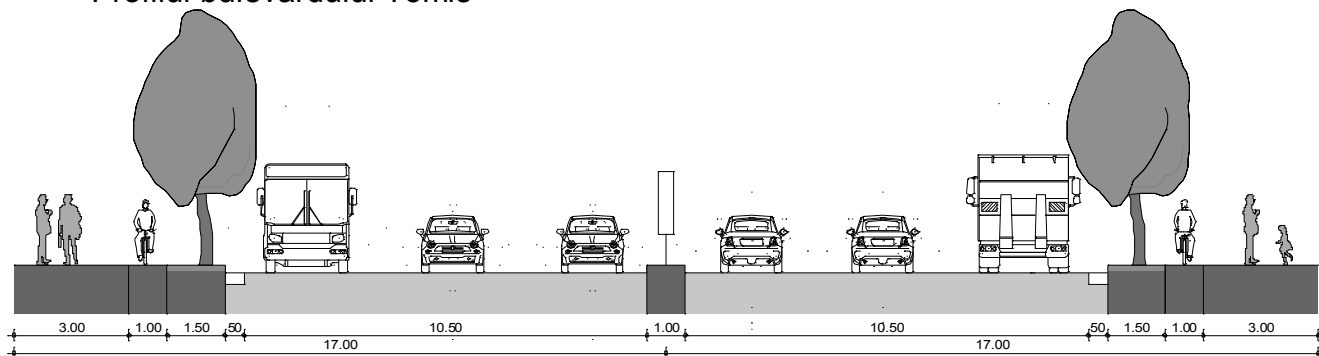
- strada Eugen Lovinescu si strada Corneliu Coposu -sens dublu (cite o banda pe sens)

Terenul are acces din bulevardul Tomis.

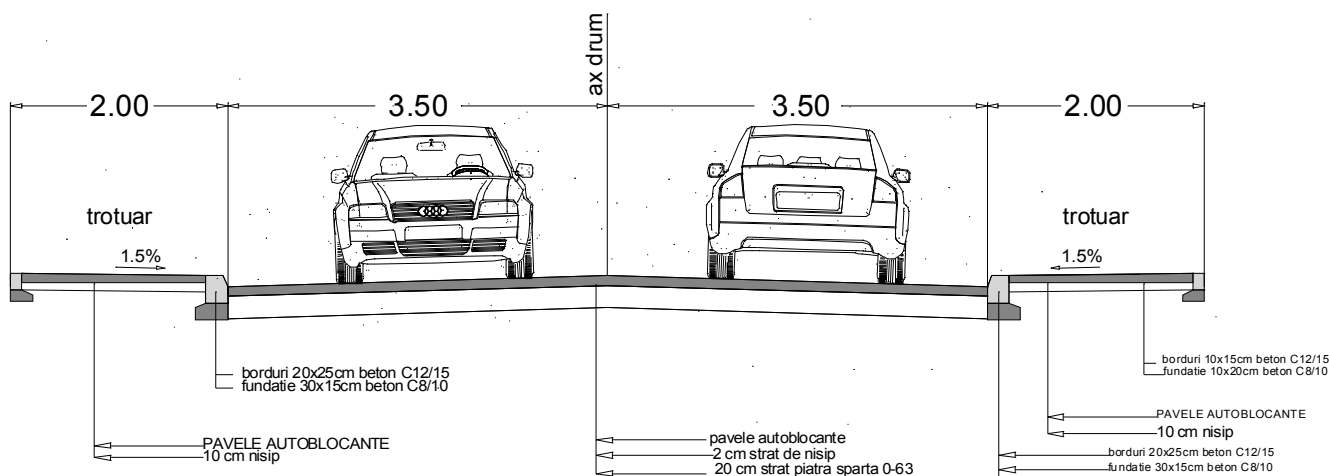
Prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 se prevede largirea Bulevardului Tomis prin realizarea a trei benzi pe sens cu latimea de 10,50 , a unei rigole de 0,50 m , a unei zone verzi cu latimea de 1,50 m , aunei piste de biciclete cu latimea de 1,00 m si a unui trotuar cu latimea de 3,00 m.

Prin latirea bulevardului se impune o retrage din axul bulevardului de 17 m fata de limita terenului.

Profilul bulevardului Tomis



Strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu sunt prevazute si ele pentru largire urmind sa aiba cite o banda de 3,50 m pe sens si trotuare de 2,00 m



2.5 Ocuparea terenurilor -analiza fond construit

In prezent, amplasamentul studiat este teren liber de constructii, avand folosirea: teren agricol.

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent= 0

S teren acte = 974,00 mp

S construită = 00,00 mp

S desfășurată = 00,00 mp

In prezent terenul ce face obiectul PUD nu este construit ,pe el urmind sa se realizeze un imobil de locuinte colective. Terenurile din jurul amplasamnetului sunt o parte construite si o parte neconstruite.

Pe terenul limitorf in zona de vest este in lucru un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+8E distanta pina la zona edificabila propusa fiind de 12,00 m iar pe unul din terenurile vecine de pe limita de este exista construita o locuinta cu regim de inaltime P+M distanta pina la limita edificabila propusa fiind de 8,85 m, restul terenurilor din zona limitrofa sunt neconstruite. Pe partea opusa a bulevardului Tomis exista un imobil de locuinte colective S+P+8E aflat la o distanta de peste 50 m de zona edificabila propusa.

2.6 Echiparea edilitara

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații, alimentare gaze naturale, alimentare cu energie electrica).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.D., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 269818117/28.06.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in apropierea amplasamentului: LEA 20 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la reseaua existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Retele - aviz favorabil nr. 314.046.644/19.06.2019: exista retea de alimentare cu gaz in zona PE 63 RP fiind amplasata in afara amplasamentului .

Alimentare cu apă și canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 700/65455 din 12.08.2019: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 160mm PEHD, Dn 450 mm F . Pe strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu exista colectoare menajere Dn. 250mm B PVC-KG .

Pe strada Liviu Rebreanu exista conducta d erefulare apa uzata Dn 400mm PEHD

Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1017/14.06.20108: exista cabluri Tc, lucrările se vor executa numai sub asistență tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/ constructorul

Cap. 3. Reglementari

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectiva cu parcaje la parter , având regimul de înălțime **P+6E** .

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la baza urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de aliniamente si de limitele laterale și posterioare ale terenului;

Cap 3.2 Caracteristici seismice si incadrare constructiei propuse.

In conformitate cu prevederile din ” Cod de proiectare seismica-partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri”, indicativ P100-1/2013, cladirea proiectata se incadreaza in clasa III

de importanta. Constructia este amplasata in zona de hazard seismic care are urmatoarele caracteristici: acceleratia terenului $a_g = 0,20g$ si perioada de colt $T_c = 0.7s$. Conform Hotararii de Guvern 766/97, constructia se incadreaza in categoria "C", de importanta normala.

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zona 0,5kPa - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zona 2,0kN/mp - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.

Cap 3.3 Regimul juridic si circulatia terenurilor propuse

Situația juridică a terenului situat pe bulevardul Tomis nr. 458, identificat prin nr cadastral 249518 , rămâne neschimbată. Noul aliniament al terenului va fi la 17 m din axul bulevardului Tomis pentru a se putea permite largirea bulevardului Tomis.

Cap 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafata construita la sol = 301 mp

Suprafata desfasurata = 2107 mp

POT 31,00 % (conform PUZ 60%)

CUT 2,20 (conform PUZ 3,00)

POT max propus 60 %

CUT max propus 3,00

Cap 3.5 Functiunea propusa

Se propune realizarea unui imobil de locuinte colective P+6E cu parcaje la parter si locuinte colective la etajele superioare.

La parter se vor realiza parcaje iar la etajele 1-6 se vor asigura 18 de apartamente din care 12 cu trei camere ,6 cu doua camere .

La parterul cladirii sunt prevazute 11 locuri de parcare ,accesul la locuintele colective ,camera tehnica si gospodaria de gunoi

La etajul 1 sunt prevazute doua apartamente de doua camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 2 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 3 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 4 sunt prevazute doua apartamente de doua camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 5 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 6 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

Cap 3.6 Regim de inaltime propus

Regimul de înălțime maxim propus este de P+6E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat . Înălțimea construcției propuse va fi de : +23,20 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Cap 3.7 Retrageri fata de aliniament si fata de vecini.

Retrageri fata de aliniament

Bulevardul Tomis

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 17 m fata de axul bulevardului fata de aceasta retragere constructia propusa se va retrage cu 10,00 m.

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin PUZ erau de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m , prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație astfel:

- spre limita de nord va fi o retragere de minim 5 m
- spre limitele de est si vest va fi o retragere de minim 5 m

Cap 3.8 Asigurarea locurilor de parcare pentru investitia propusa

Accesul la proprietate este prevazut printr-o alee de acces cu latimea de 5 m ,alee ce este legata din banda colectoare cu care se va extinde bulevardul Tomis. Prin PUZ aprobat este preconizata largirea bulevardului la 3 benzi ,prevederea unei zone verzi de 1,50 m si a unei zone pentru pista de biciclete de 1 m si a unui trotuar cu latimea de 3 m.

Pina la realizarea extinderii se va realiza dintr-un drum colector cu acces din strada Corneliu Coposu conform aviz DRDP nr 4555/05.02.2010 .Drumul colector va avea cite o banda pe sens.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanta.

Construcții de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective:

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp .
- b) Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp

Se vor asigura suplimentar 20 % din locurile de parcare pentru vizitatori

Imobilul este prevazut cu 18 de apartamente cu suprafete utile sub 100 de mp.

Pentru aceste apartamente sunt necesare 22 de locuri de parcare.Din cele 22 de locuri de parcare 11 se vor realiza in spatiul parterului sub forma de garaje pentru 1 sau doua masini iar 11 se vor realiza la nivelul terenului .Din totalul locurilor de parcare 50% sunt in spatii acoperite.Locurile de parcare vor avea dimensiuni de 2,50x5,00m iar aleile interioare care le vor deservi vor avea 5,00 m latime.

Cap 3.8 Asigurarea spatiilor verzi pentru investitia propusa

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanța .

Construcții de locuinte colective – vor fi prevazute spatii verzi si plantate,pe o suprafata de 30% din suprafata terenului.

Pentru investitia propusa se vor asigura 297 mp de spatiu verde din care 77 la nivelul solului si 220 terase verzi reprezentind 30,43%.

Cap 3.9 Echiparea edilitara

În prezent, terenul ce face obiectul documentației de urbanism prezintă rețele de utilități, la care se poate realiza ulterior branșamentul (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.D., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 269818117/28.06.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in apropierea amplasamentului: LEA 20 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la rețeaua existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Rețele - aviz favorabil nr. 314.046.644/19.06.2019: exista rețea de alimentare cu gaz in zona PE 63 RP fiind amplasata in afara amplasamentului .

Alimentare cu apă și canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 700/65455 din 12.08.2019: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 160mm PEHD, Dn 450 mm F . Pe strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu exista colectoare menajere Dn. 250mm B PVC-KG .

Pe strada Liviu Rebreanu exista conducta de refulare apa uzata Dn 400mm PEHD Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente in zona si in imediata vecinatate.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1017/14.06.20108: exista cabluri Tc, lucrările se vor executa numai sub asistență tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/ constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic..

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor autorizatoare, functie de investitia propusa pe fiecare teren in parte, in bazaprezentului P.U.D.

Cap 3.10 Ilustrare investitie porpusa

Avind in vederea pozitia ampalsamentului ,pe o artera importanta ce realizeaza intrarea in Oras (bulevardul Tomis) s-a optat pentru o cladire care sa aiba un impact arhitectural importat in zona. Volumetric cladirea preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva fata de bulevardul Tomis . Volumetric imobilul este compact cu fatade pe toate cele patru laturi cu decupaje in volumul principal care sa asigure o imagine care sa nu fie monotona . Tratarea fadelor se va face intr-o interpretare minimalista .Pentru finisarea cladirii se vor folosi partial fatade ventilate cu placaje din ceramice si tencuilei structurate in culori deschise .Se vor folosi balustrazi din sticla . Timplariile ca si mainile curente vor fi de culoare gri . Invelitorile vot fi in terasa si vor fi tratate cu membrane bituminoase cu fata aparenta cu ardezie.

Cap 3.11 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT

Nr	BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT				
	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	301	30,90
2	spatii verzi amenjate	0	0	77	7,90
3	spatii verzi neamenjate	974	100	0	0
4	circulatii auto si parcar	0	0	596	61,20
total		974	100	974	100

Cap 3.12 Concluzii

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții P+6E cu funcțiunea de locuințe colective cu parcaje la parter , accesurile auto și pietonale, conformarea arhitecturalvolumetrică ,modul de ocupare a terenului și modifică retragerile față aliniamente si de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Având în vedere amplasarea construcțiilor vecine existente față de limitele de proprietate, poziționarea noii investiții nu va crea disfuncții la nivelul însoririi construcțiilor existente și nou propuse.

Intocmit,
arh. Memet Dan