

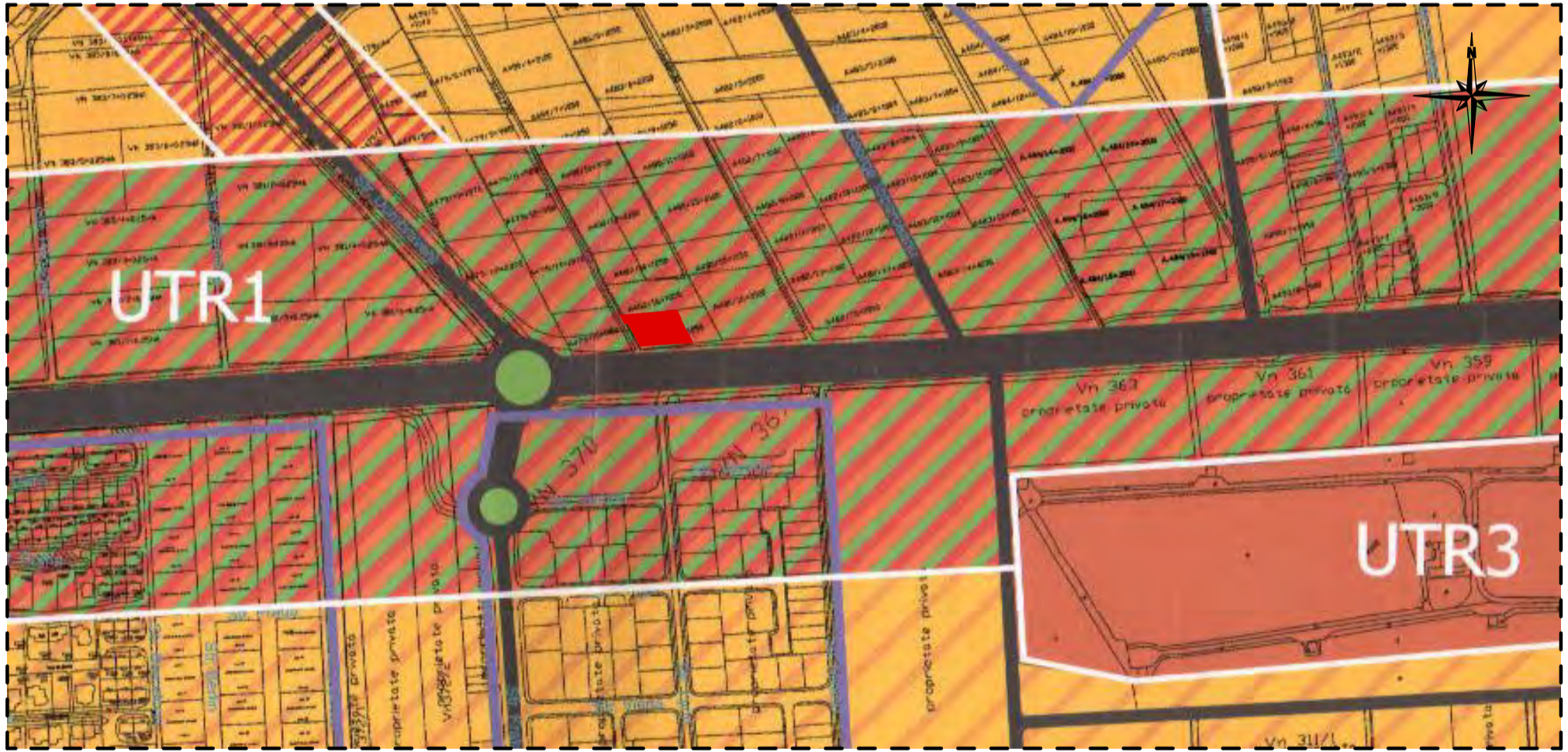
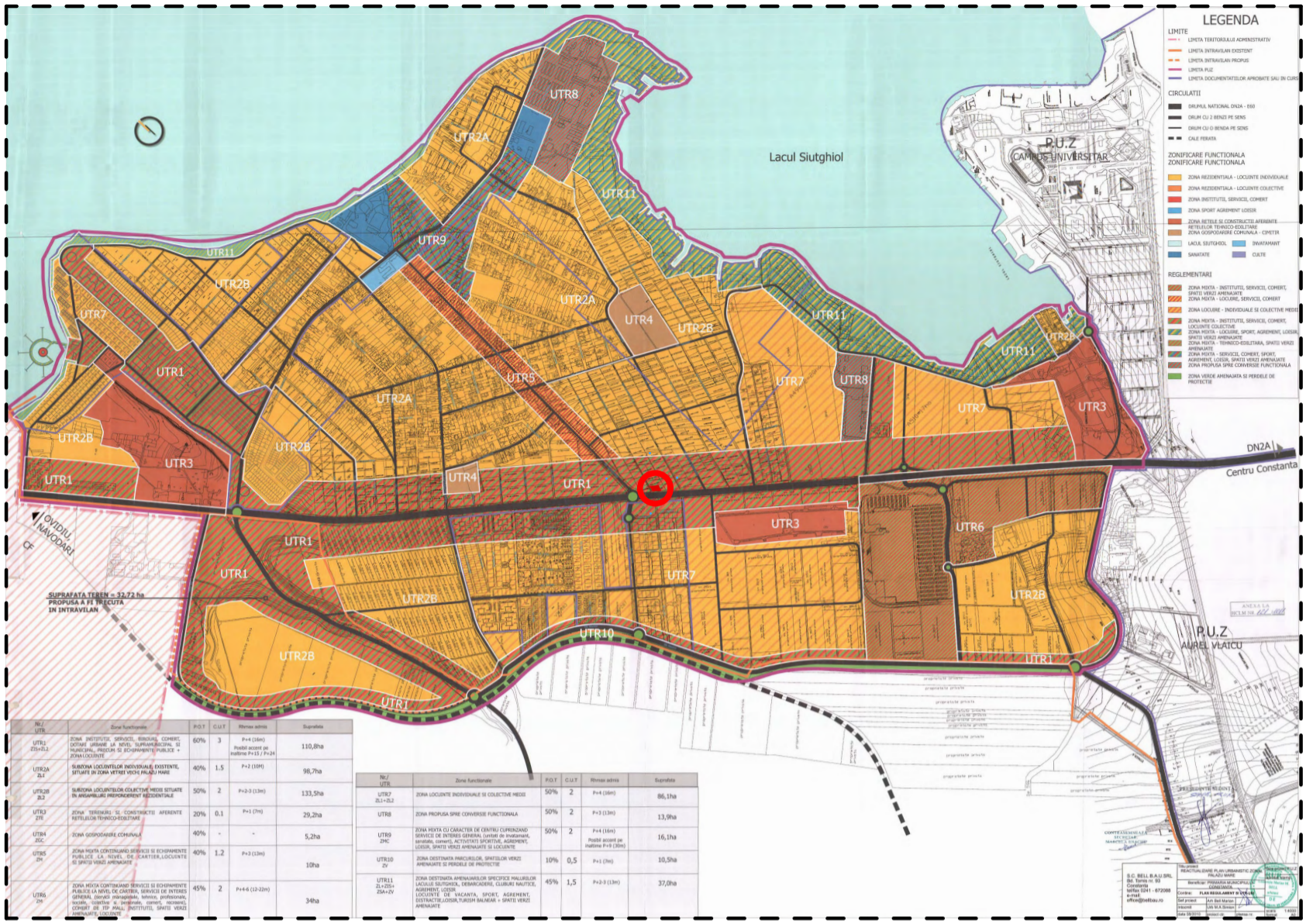


**LEGENDA**

- 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 EXTINTEREA UNOR FUNCTIUNI IN EXTRAVILAN

DOMENIU PROPRIETATE "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL SUPRAF. TEREN = 1335,00 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>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>		Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Specific.:	Numele:	Semnatura:	016/2017		02/2018	PUD	
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		Denumirea plansei: <b>Incadrare in PUG</b>			Plansa nr.:	A
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET						
Desenat	arh. STICLARU Cristian						



Incadrare in PUZ scara 1:5.000

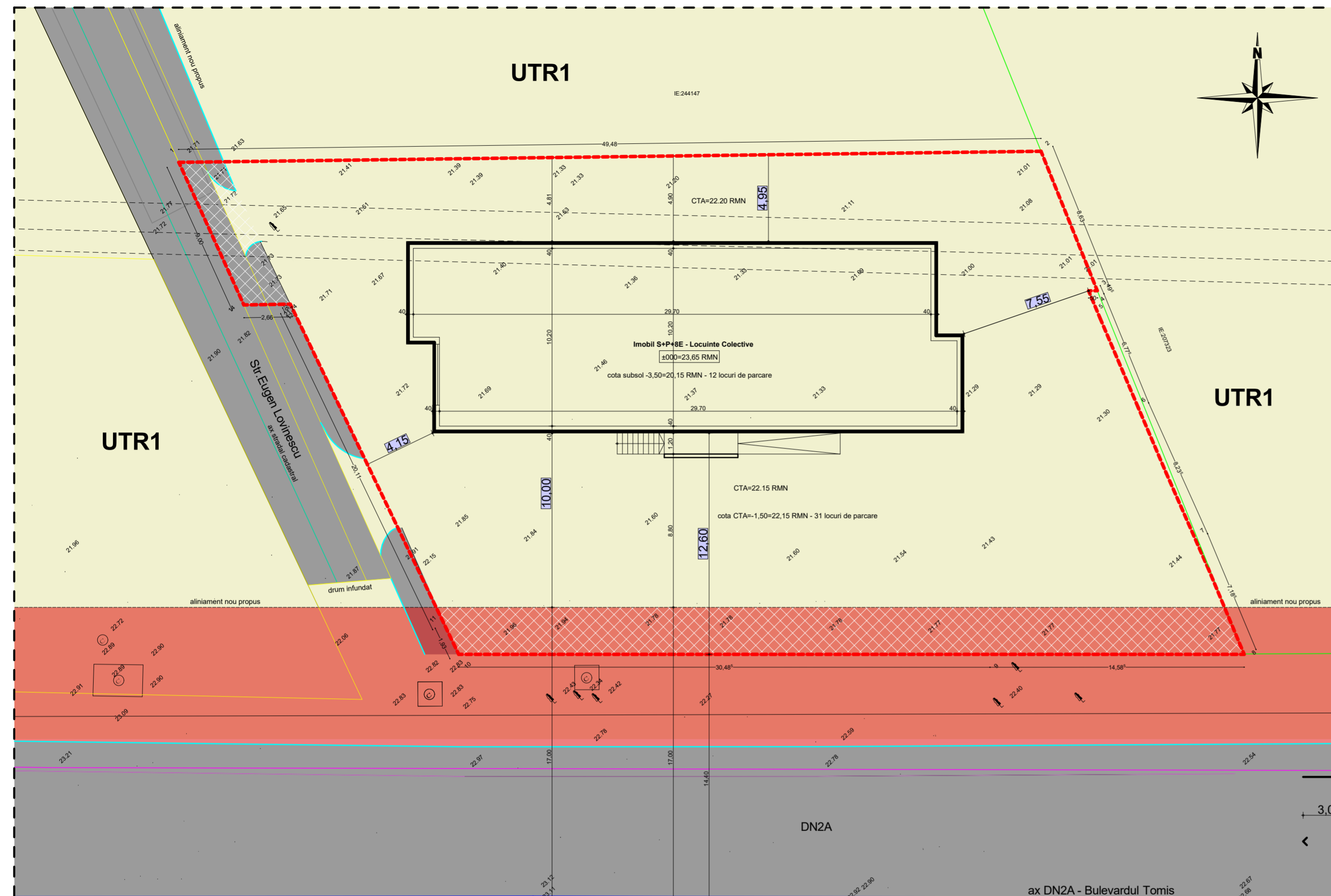
**LEGENDA**

**LIMITE**  
 [Red line] LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. JURIDICA "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL

**REGIM JURIDIC**  
 [Red box] DOMENIU PROPRIETATE "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL SUPRAF. TEREN = 1335,00 MP  
 [Grey box] DOMENIU PUBLIC CAI DE ACCES

[Green box] UTR1  
 [Red box] UTR3  
 [Blue box] UTR5  
 [Yellow box] UTR7

Verificator / expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:					
<b>birou individual arhitectura 98</b>		<b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b>		<b>Denumire proiect: Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>					
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:				Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017				1/5000	02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:				Plansa nr:		
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Incadrare in PUZ</b>			A			



**LEGENDA**

**LIMITE**

--- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. JURIDICA "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL

**REGIM JURIDIC**

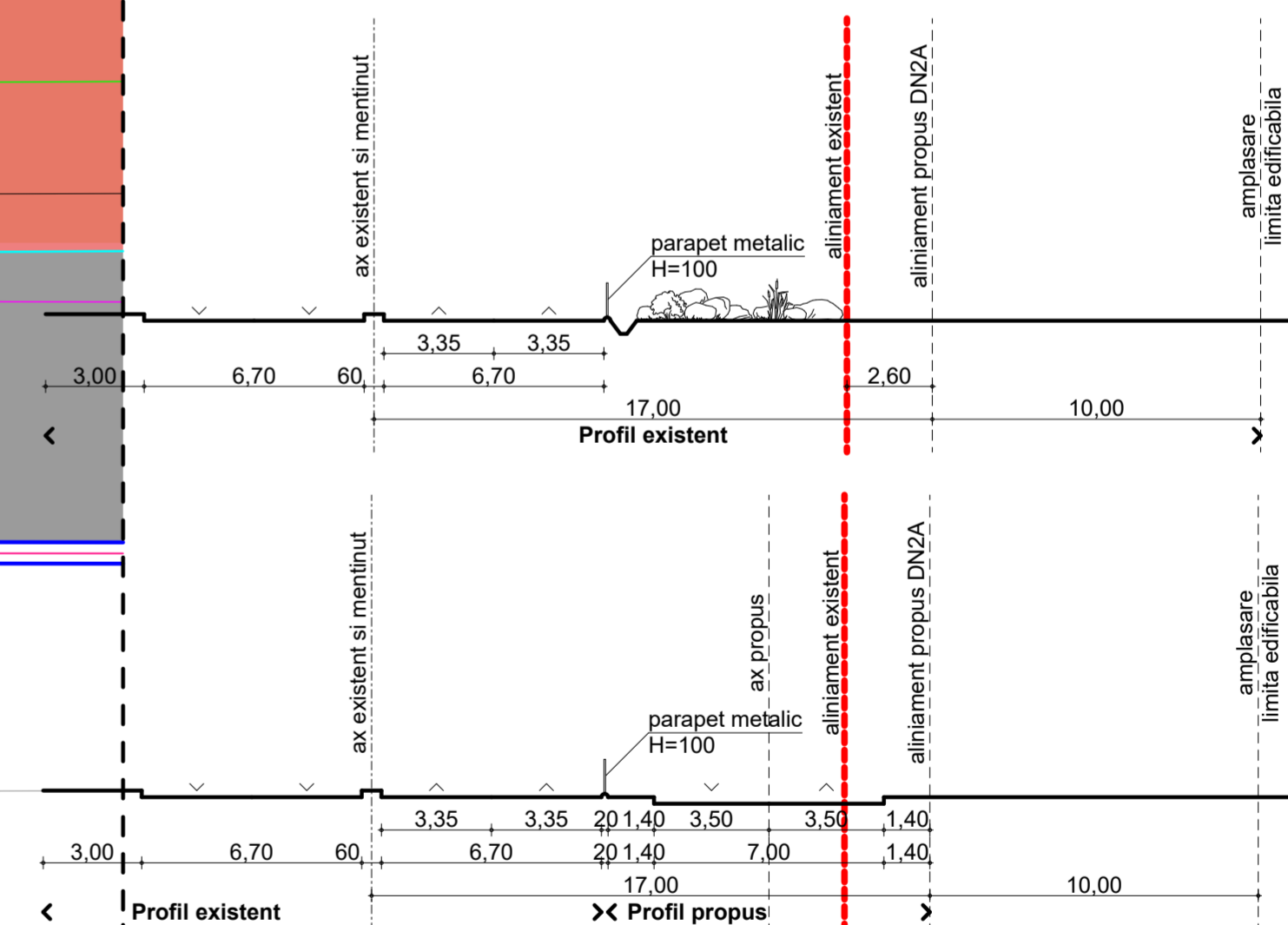
■ PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

■ DOMENIU PUBLIC CAI DE ACCES

■ DOMENIU PROPRIETATE PMC

■ TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.

SUPRAFATA TEREN = 1335,00 MP



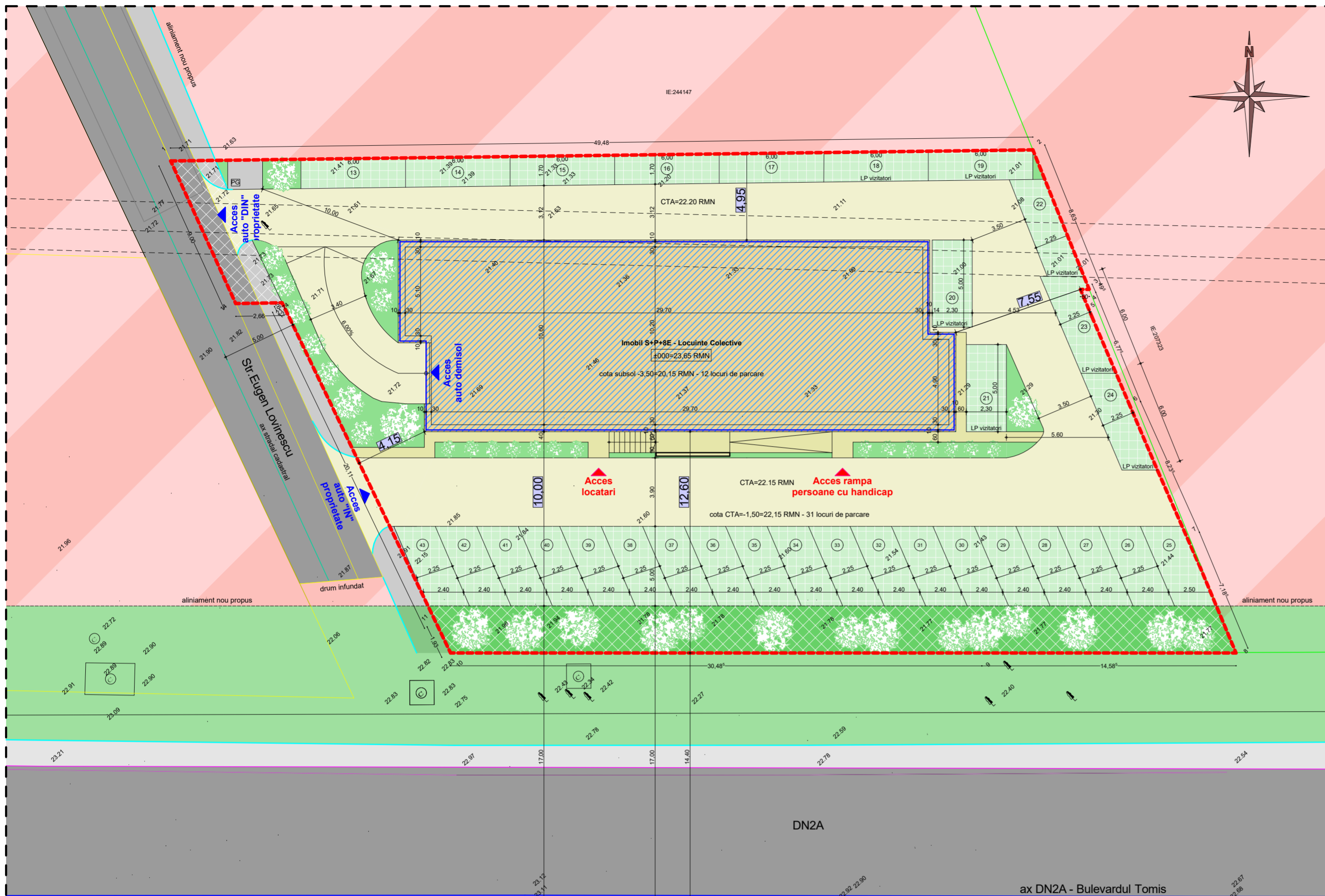
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Parcela (1) A			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308703.486	787673.793	49.48
2	308670.636	787710.796	8.63
3	308662.546	787707.796	0.50
4	308662.875	787707.422	0.50
5	308662.404	787707.265	6.77
6	308656.040	787704.946	8.23
7	308648.214	787702.390	7.19
8	308641.445	787699.976	14.58
9	308631.259	787699.189	30.49
10	308671.792	787666.654	1.93
11	308673.641	787667.267	20.11
12	308692.909	787672.967	0.26
13	308693.159	787673.036	2.66
14	308694.918	787671.039	9.00

S(1)=1334.89mp P=160.33m

- Legenda:
- 9.72 punct de cota
  - stulp beton
  - camin canalizare sau apa
  - pom
  - Linie electrica aeriana
  - Trotuar
  - Ax drum
  - Ax drum din cadastrul strazii
  - Margine drum asfaltat
  - Parapet metallic
  - Linie subterana gaz
  - Gard plasa, beton
  - Limita drum din cadastru

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>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b>			Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b>			
Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>						
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017	1/200	02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Planșa nr:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Plan situatie regim juridic</b>			A



**LEGENDA**

- LIMITA**
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. JURIDICA "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA MIXTA - UTR 1 CONF. P.U.Z. - SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
- CIRCULATII**
- CAROSABIL
  - PIETONAL
  - CAROSABIL IN INCINTA
  - PIETONAL IN INCINTA
  - TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL

**INDICATORI URBANISTICI**

Supraf. teren = 1335,00 mp  
 Supraf. teren ce trece in domeniul public = 141,75 mp (conform P.U.Z.) (117,80+23,95)  
 Supraf. construita = 357,00 mp  
 Supraf. construita desfasurata = 3950,00 mp  
 POT = 26,75% (maxim aprobat 60,00%)  
 CUT = 2,95 (maxim aprobat 3,00)

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

- 4,50 ml fata de limita de proprietate din NORD - proprietate privata IE244147
- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z.) limita proprietate SUD, drum colector propus paralel cu bulevardul Tomis
- 7,00 ml fata de limita de proprietate din EST - proprietate privata IE207323
- 4,00 ml fata de noul aliniament limita proprietate VEST, strada Eugen Lovinescu

Sunt permise console, balcoane, bovindouri catre aliniamente si limite de proprietate de maxim 1,50 m latime in conditiile pastrarii unei distante pe verticala (intre intradosul consolei si CTA - cota teren amenajat) de 3,50 m.

**BILANT TERITORIAL PROPOS**

NR. CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>357,00 MP</b>	<b>26,75%</b>
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPOS	357,00 MP	26,75%
	<b>CIRCULATII</b>	<b>433,30 MP</b>	<b>32,45%</b>
2	PIETONAL	26,90 MP	2,00%
3	CAROSABIL	406,40 MP	30,45%
	<b>SPATII VERZI</b>	<b>402,95 MP</b>	<b>30,20%</b>
4	SPATII VERZI	402,95 MP	30,20%
	<b>SUPRAF. CE SCHIMBA REGIMUL JURIDIC</b>	<b>141,75 MP</b>	<b>10,60%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1335,00 MP</b>	<b>100,00%</b>

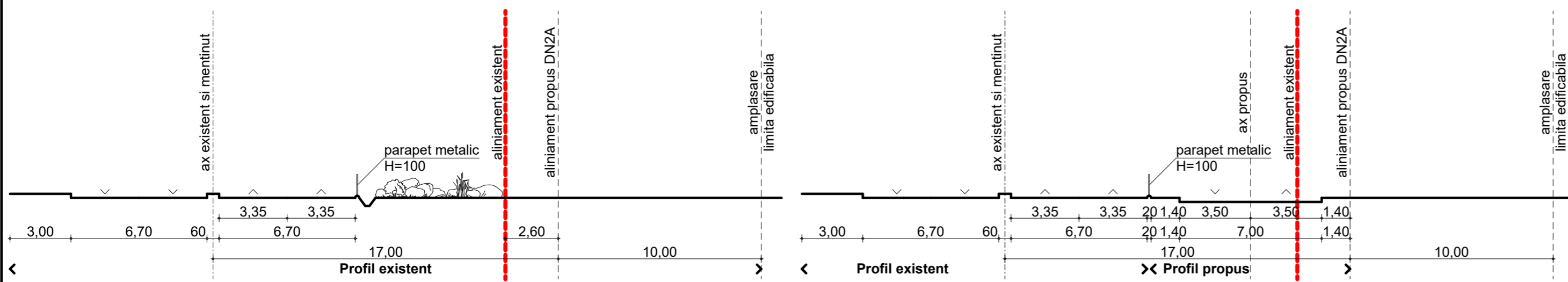
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Parcela (1) A

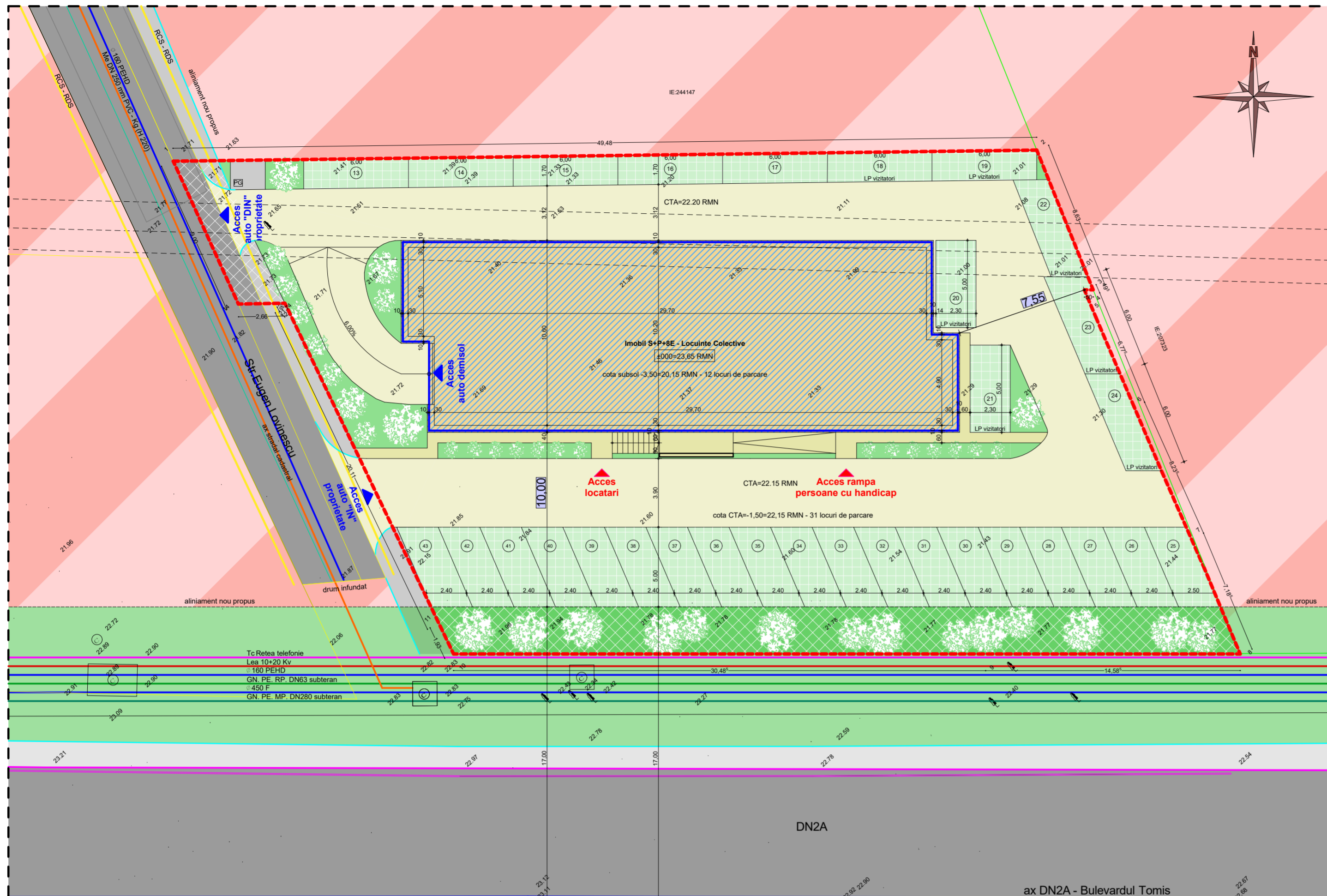
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Longimi latari D(L,i+1)
1	308703,486	787673,793	49,48
2	308670,636	787710,796	8,63
3	308662,546	787707,796	0,50
4	308662,875	787707,422	0,50
5	308662,404	787707,265	6,77
6	308656,040	787704,946	8,23
7	308648,214	787702,390	7,19
8	308641,445	787699,976	14,58
9	308651,259	787699,189	30,49
10	308671,792	787666,654	1,93
11	308673,641	787667,267	20,11
12	308692,909	787672,967	0,26
13	308693,159	787673,036	2,66
14	308694,918	787671,039	9,00

S(L1)=1,334,89mp Ps=160,33m

- Legenda:
- 9,72 punct de cota
  - stulp beton
  - camin canalizare sau apa
  - pom
  - Linie electrica aeriana
  - Trotuar
  - Ax drum
  - Ax drum din cadastrul strazii
  - Margine drum asfaltat
  - Parapet metalic
  - Linie subterana gaz
  - Gard plasa, beton
  - Limita drum din cadastru



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>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>						
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017	1/200	02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Planșa nr:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Plan situatie reglementari PUD</b>			A



**LEGENDA**

**LIMITE**

— LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. JURIDICA "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL

▨ EDIFICABIL MAXIM PROPOS

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

▨ ZONA MIXTA - UTR 1 CONF. P.U.Z. - SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE

▨ SPATII VERZI IN INCINTA

**CIRCULATII**

▨ CAROSABIL

▨ PIETONAL

▨ CAROSABIL IN INCINTA

▨ PIETONAL IN INCINTA

▨ TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.

**RETELE EDILITARE**

▨ TC RETEA TELEFONIE

▨ LINIE ELECTRICA LEA 10+20 KV

▨ RETEA APA POTABILA Ø 160 PEHD

▨ GN. PE. RP. DN63 subteran

▨ GN. PE. MP. DN280 subteran

▨ CANALIZATIE RCS - RDS

▨ MENAJER ME DN 250 MM PVC - KG (H 220)

▶ ACCES AUTO

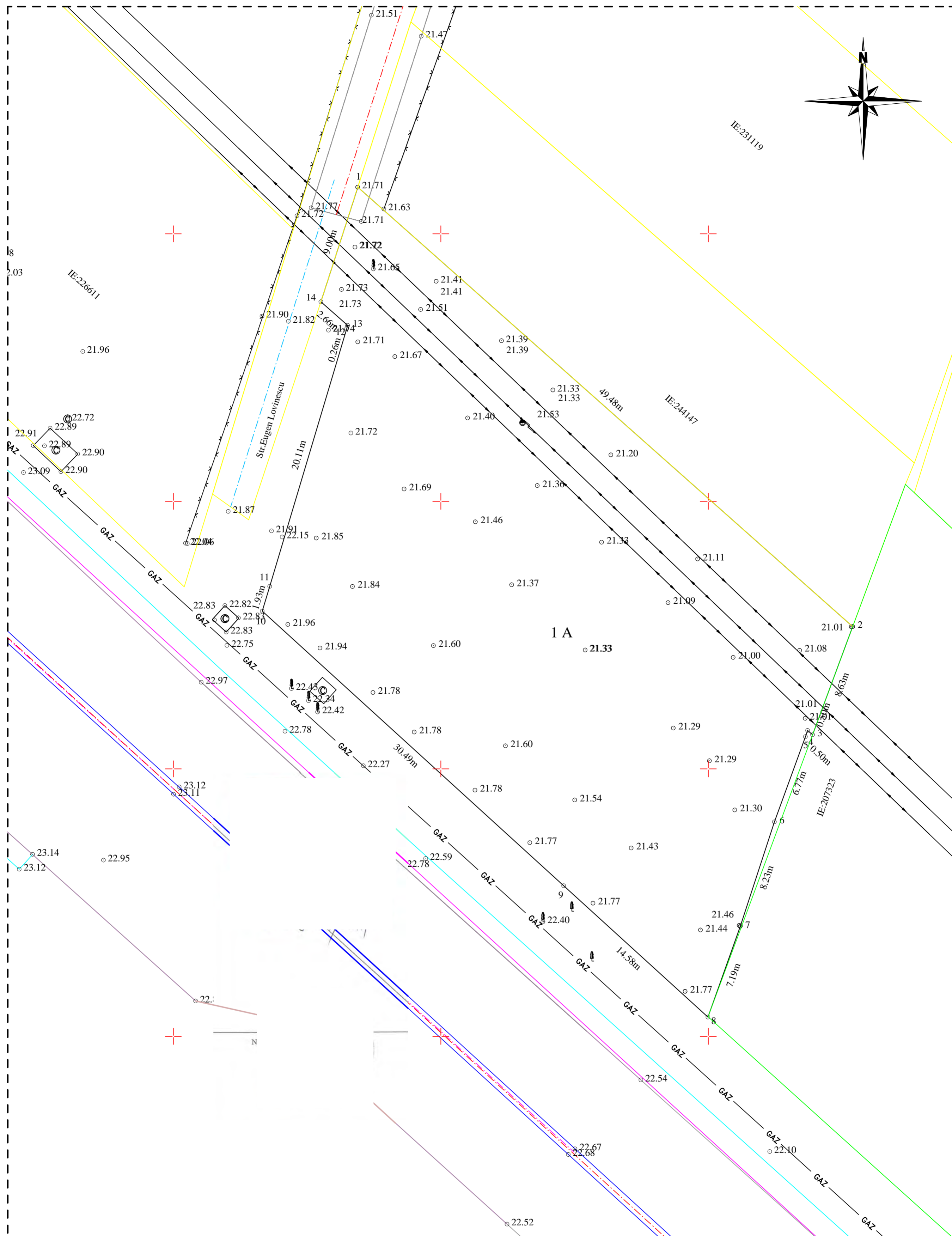
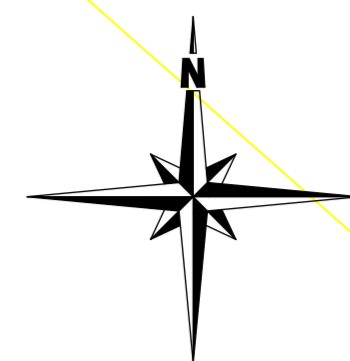
▶ ACCES PIETONAL

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L <sub>i</sub> ,L <sub>i+1</sub> )
	X [m]	Y [m]	
1	308703.486	787673.793	49.48
2	308670.636	787710.796	8.63
3	308662.546	787707.796	0.50
4	308662.875	787707.422	0.50
5	308662.404	787707.265	6.77
6	308656.040	787704.946	8.23
7	308648.214	787702.390	7.19
8	308641.445	787699.976	16.58
9	308651.259	787699.189	30.49
10	308671.792	787666.654	1.93
11	308673.641	787667.367	20.11
12	308692.909	787667.967	0.26
13	308693.159	787673.036	2.66
14	308694.918	787671.039	9.00

- Legenda:
- 9.72 - punct de cota
  - stalp beton
  - cunin canalizare sau apa
  - pom
  - Linie electrica aeriana
  - Trotuar
  - Ax drum
  - Ax drum din cadastrul strazii
  - Margine drum asfaltat
  - Parapet metalic
  - Linie subterana gaz
  - Gard plasa, beton
  - Limita drum din cadastru

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>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>						
Specificat:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017	1/200	02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Plansa nr:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Plan situatie retele edilitare</b>			A



Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Parcela (1) A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308703.486	787673.793	49.48
2	308670.636	787710.796	8.63
3	308662.546	787707.796	0.50
4	308662.875	787707.422	0.50
5	308662.404	787707.265	6.77
6	308656.040	787704.946	8.23
7	308648.214	787702.390	7.19
8	308641.445	787699.976	14.58
9	308651.259	787689.189	30.49
10	308671.792	787666.654	1.93
11	308673.641	787667.207	20.11
12	308692.909	787672.967	0.26
13	308693.159	787673.036	2.66
14	308694.918	787671.039	9.00

S(1)=1334.89m P=160.33m

- Legenda:
- 9.72 punct de cota
  - stalp beton
  - ⊙ camin canalizare sau apa
  - ⊙ pom
  - Linie electrica aeriana
  - Trotuar
  - - - Ax drum
  - - - Ax drum din cadastrul strazii
  - - - Margine drum asfaltat
  - Parapet metalic
  - Linie subterana gaz
  - Gard plasa, beton
  - Limita drum din cadastru

Verificator / expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
<p>birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93</p>			<p>Denumire proiect: <b>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejurire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b></p>			
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017	1/200	02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Plansa nr:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Plan topografic</b>			A



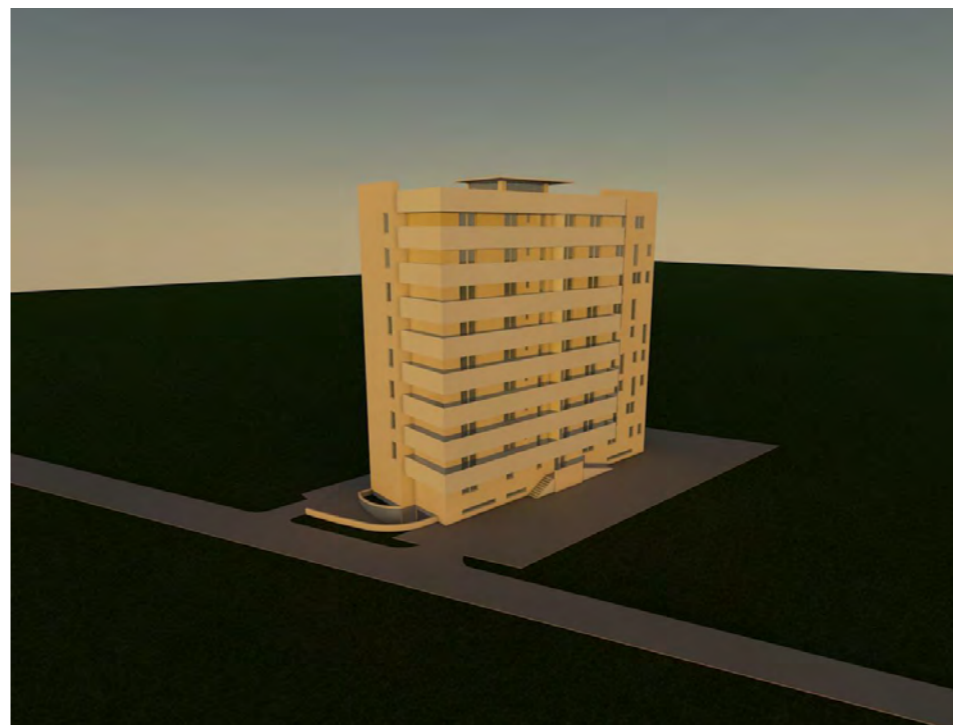
ora 10:00



ora 12:00



ora 14:00



ora 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>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017		02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Plansa nr.:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Studiu de insorire - 1 Decembrie</b>			A



ora 10:00



ora 12:00



ora 14:00



ora 16:00

Verificator / expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
<p>birou individual arhitectura 98  <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b>          CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93</p>			<p>Denumire proiect: <b>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b>          Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b>          Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b></p>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017		02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Plansa nr.:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Studiu de insorire - 1 Iunie</b>			A





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>Construire imobil locuinte colective S+P+8ET, imprejmuire teren si organizare santier - PUD</b> Localitatea: <b>Constanta, str. Eugen Lovinescu nr. 27</b> Beneficiar: <b>"GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL</b>			
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET		016/2017		02/2018	PUD
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Plansa nr:
Desenat	arh. STICLARU Cristian		<b>Volumetrie</b>			A

## MEMORIU GENERAL

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

PROIECT NR : O16/2017  
 INVESTITIA : P.U.D. *PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+8ETAJE  
 LOCALITATEA : MUNICIPIUL CONSTANTA, CARTIER PALAZU MARE  
 STRADA EUGEN LOVINESCU, NR 27, LOT 2+A480/17  
 BENEFICIAR : GFT INTERTRADE LOGISTIC SRL  
 PROIECTANT : BIACOSTELSCHIOPULET  
 DOCUMENTATIE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 DATA ELABORARII : DECEMBRIE 2017

### CAPITOLUL II. OBIECTIVUL LUCRARII

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+8ETAJE" in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada Eugen Lovinescu, nr 27, lot 2 alipit cu A480/17.

Documentatia are la baza C.U. \_ Certificat de Urbanism nr 3069/13.10.2017 eliberat de P.M.C. \_ Primaria Municipiului Constanta si urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studiata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea 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+8ETAJE :

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+8ETAJE 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 LOCUINTE COLECTIVE S+P+8ETAJE, este de 1335,00mp rezultat al alipiri a doua terenuri IE222629 st = 919,00mp si IE244148 st = 416,00mp.

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 49,48ml proprietate privata IE244147; la est pe o lungime de 30,82ml proprietate privata IE207323; la sud pe o lungime de 45,07ml Municipiul Constanta; la vest pe o lungime de 31,04ml strada Eugen Lovinescu.

AMPLASAREA IN LOCALITATE \_MUNICIPIUL CONSTANTA, conform P.U.G. Municipiul Constanta parcela cea a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+8ETAJE, 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 strada Eugen Lovinescu (numar stradal 27), strada proiectata cu ampriza de 10,00ml, circulatia pietonala se face pe trotuarele aferente.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.D.-ul are o suprafata de 1335,00mp conform act de alipire nr 506/29iunie2017(B.N.I. Babu Florentina) si este proprietatea private SC "GFT INTERTRADE LOGISTIC" SRL.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RETELE TEHNICO-EDILITARE

Terenul studiat in acest P.U.D, situate in Municipiul Constanta, strada Eugen Lovinescu, nr27, cu numar cadastral 247323 este echipat cu retela 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, parcuri multietajate, locuinte colective, prezenta documentatia P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+8ETAJE 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+8ETAJE, Municipiul Constanta, strada Eugen Lovinescu, numarul 27, lot 2 + A480/17 se propune rezolvarea urmatoarelor probleme :

- alimentarea cu apa
- evacuarea apelor menajere si pluviale la sistemul centralizat al municipiului
- amplasarea imobilului LOCUINTE COLECTIVE S+P+8ETAJE 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/medioteca, 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+8ETAJE, este recomandata fiind compatibila cu oricare 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 225,35 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 strada Eugen Lovinescu prin legatura cu bulevardul Tomis. Se vor asigura un numar de 43 locuri parcare din care 12 locuri in subsolul imobilului si 31 locuri la nivelul terenului amenajat (7 locuri vor fi destinate vizitatorilor) parcare 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+8ETAJE, Municipiul Constanta, strada Eugen Lovinescu, nr 27, 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 retea de apa existenta in zona, conform AVIZ RAJA NR 22/19932/22.01.2018

- CANALIZARE – colectarea apelor menajere se va face prin bransarea imobilului la retea de colectare menajera si pluviala, conform AVIZ RAJA NR 22/19932/22.01.2018

- ENERGIE ELECTRICA – necesarul de putere instalata se va asigura prin racord la retea de energie electrica existenta in zona, conform AVIZ “ e-distributie “ nr 204217816/04.01.2018

- GAZE NATURALE – racordul se va realiza la conducta de medie presiune, conform AVIZ DISTRIGAZ SUD RELE NR 312222359/08.01.2018

- CURENTI SLABI – telefonie si televiziunea prin cablu va asigurata prin racord la retea existenta, conform AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS NR1923/22.12.2017 ; AVIZ “ rds & rcs “ nr 12308/19.12.2017

REGLEMENTARI – MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

SUPRAFATA TEREN : 1335,00MP – proprietate privata conform ACT DE ALIPIRE NR 506/29.06.2017 (in baza CVC NR 319/28.04.2017 SI CVC NR 439/07.06.2017), incheere de autentificare B.N.I BABU FLORENTINA.

SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC 225,35MP (conform P.U.Z.)

SUPRAFATA CONSTRUITA 357,00MP

SUPRAFATA CONSTRUIT DESFASURATA 3950,00MP

P O T 26,75% (maxim aprobat 60,00%)

C U T 2,95 (maxim aprobat 3,00)

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

REGLEMENTARI – RETRAGERI DE LA ALINIAMENT SI LIMITELE DE PROPRIETATE

Retrageri fata de aliniamente si limita de proprietate la nivelul cotei  $\pm 0.00$  vor fi urmatoarele :

- 4,50 ml fata de limita de proprietate din NORD – proprietate privata IE244147

- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z.) limita proprietate SUD, drum colector propus paralel cu bulevardul Tomis

- 7,00 ml fata de limita de proprietate din EST – proprietate privata IE207323

- 4,00 ml fata de noul aliniament limita proprietate VEST, strada Eugen Lovinescu

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

## BILANT TERITORIAL PROPU

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>357,00MP</b>	<b>26,75%</b>
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPU	357,00MP	26,75%
	<b>CIRCULATII</b>	<b>433,30MP</b>	<b>32,45%</b>
2	PIETONAL	26,90MP	2,00%
3	CAROSABIL	406,40MP	30,45%
	<b>SPATII VERZI</b>	<b>402,95MP</b>	<b>30,20%</b>
4	SPATII VERZI	402,95MP	30,20%
	<b>SUPR. CE SCHIMBA REGIMUL JURIDIC</b>	<b>141,75MP</b>	<b>10,60%</b>
	<b>T O T A L</b>	<b>1335,00MP</b>	<b>100,00%</b>

## CAPITOLUL VI. IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada si drumul colector 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.

## CONCLUZII

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 SCHIOPULEA**