

INCADRARE IN PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA INTRAVALILOR EXISTENTE
 - LIMITA INTRAVALILOR PROPUSE
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA DOCUMENTELOR APROBATE SAU IN CURS
- CIRCULATII
 - DRUMUL NATIONAL DN2A - E60
 - DRUM CU 2 BENZI PE SENS
 - DRUM CU O BANDA PE SENS
 - CALE FERATA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT
 - ZONA SPORT AGRIEMENT LOISIR
 - ZONA RETELE SI CONSTRUCTII APARENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA GOSPODARIE COMMUNALA - CIMITER
 - LACUL SIUTGHIOL
 - INVIATAMANT
 - SANATATE
 - CULTE
- 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, AGRIEMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA MIXTA - TEHNICO-EDILITARA, SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT, SPORT, AGRIEMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA PRODUCEREA SI CONVERSIA FUNCTIONALA
 - ZONA VERDE AMENAJATA SI PERDELE DE PROTECTIE

**Suprafata teren = 32,72 ha
PROPUSA A FI TRECUTA IN INTRAVALILOR**

Nr./UTR	Zona functionala	P.O.T.	C.U.T.	Rtmax admisa	Suprafata
UTR1 ZS+ZL2	ZONA INSTITUTII, SERVICII, BLOCURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, RECOM SI ECHIPAMENTE PUBLICE + ZONA LOCUINTE	60%	3	P+4 (16m) Posibil accent pe latime P+15 / Pa-24	110,8ha
UTR2A ZL1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, SITUATE IN ZONA VETREI VECHI PALAZIU 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 APARENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE	20%	0,1	P+1 (7m)	29,2ha
UTR4 ZGC	ZONA GOSPODARIE COMMUNALA	40%	-	-	5,2ha
UTR5 ZM	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE SI SPATII VERZI AMENAJATE	40%	1,2	P+3 (13m)	10ha
UTR6 ZH	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL, SERVICII MANAGERIALE, TERCIA, PROFESIONALE, SOCIALE, CULTURALE SI PERSONALE, COMERT, RECREERE, COMERT DE TIP MAJOR, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE	45%	2	P+4-5 (12-22m)	34ha

Nr./UTR	Zona functionala	P.O.T.	C.U.T.	Rtmax admisa	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDI	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PRODUCEREA SI CONVERSIA FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZMC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU COMPLEZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (locuri de tratament, servicii, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGRIEMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil accent pe latime 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 ZL1+ZL2+ZSA+ZV	ZONA DESTINATA APENDICIILOR SPECIFICE MAJORITATII LACULUI SIUTGHIOL, DESAMBOURAGE, CLUBUL NAUTIC, AGRIEMENT, LOISIR, LOCUINTE DE VACANTA, SPORT, AGRIEMENT, DISTRACTIE LOISIR, TURISM BALNEAR - SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,0ha

AMPLASAMENT STUDIAT
strada Lucian Blaga nr 15 mun. Constanta
S teren = 1994 mp (din acte si masuratori)

ANEXA LA HCLM NR. 122/2011

P.U.Z. AUREL VLADICU

PRESEDINTELE

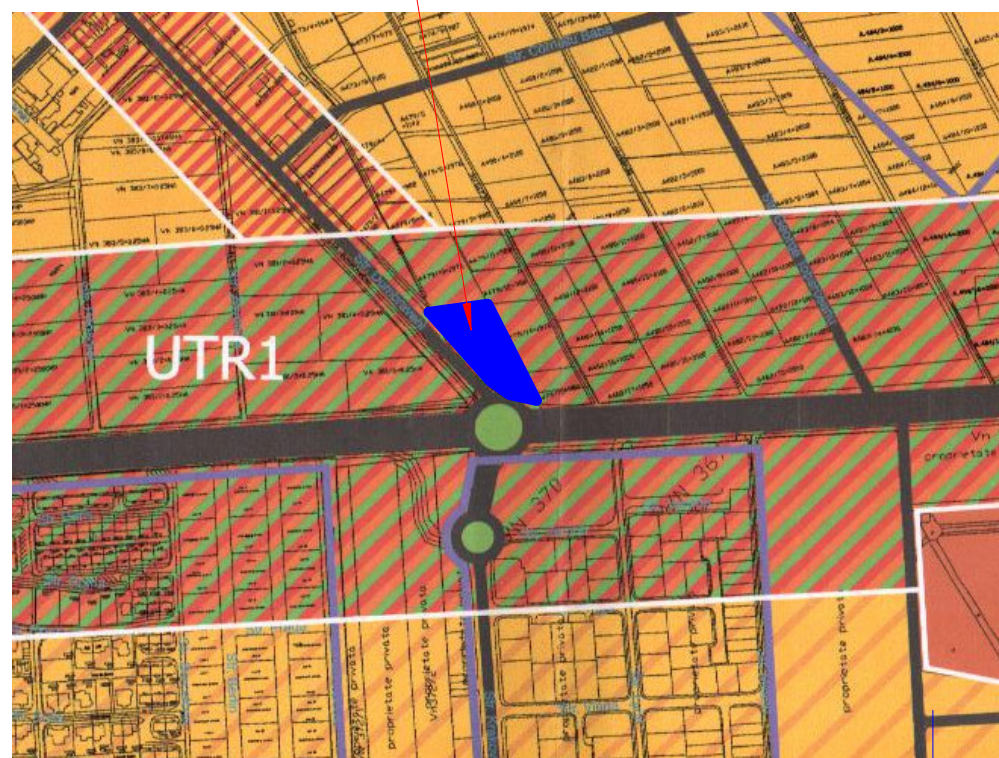
S.C. BELLA & ASSOCIATES
Bd. Tarzie nr. 93
Constanța
telefon 0241 - 672038
e-mail office@bella.ro

Proiectant: J.A. Bal Marian
Coordonator: Ute M.A. Simion
Desenat: [blank]
Verificat: [blank]

Scara: 1:4000
Data: 14.09.2011
NO.

AMPLASAMENT STUDIAT -PROPRIETATE SC
VDT CONSTRUCT IMPEX SRL S = 1 994 MP
- cf. CVC nr. 68/ 20.01.2016

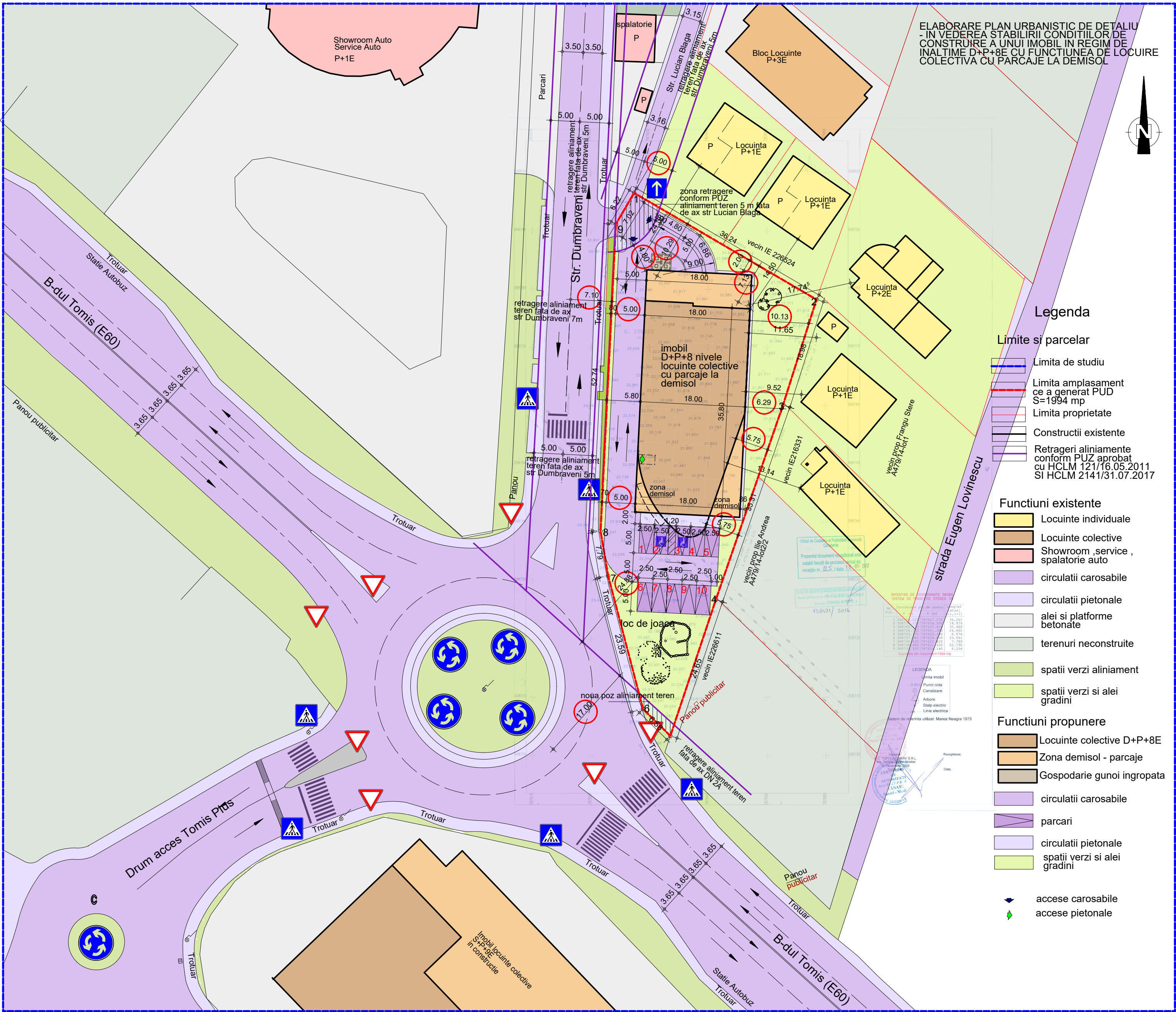
REGLEMENTARI EXISTENTE CF. CU nr 3056/14.10.2016	
CIRCULATII	CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR SE FACE PE BULEVARDUL TOMIS (E60) , STRADA DUMBRAVENI SI STRADA LUCIAN BLAGA IAR CEA PIETONALA PE TROTUARELE AFERENTE
ACCESE	ACCESELE SE VOR REALIZA DIN STRADA LUCIAN BLAGA IAR PARCAJELE SE VOR ASIGURA IN LIMITA PROPRIETATII
ALINIAMENT	RETRAGERE 17 M DIN AXUL DN2A (B-DUL) TOMIS SI RETRAGERE 5 M DIN AXUL STRAZILOR DUMBRAVENI SI LUCIAN BLAGA
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

	ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI AMENAJATE
	ZONA MIXTA - LOCUIRE, SERVICII, COMERT
	ZONA LOCUIRE - INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII
	ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, LOCUINTI 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 PROPUISA SPRE CONVERSIIE FUNCTIONALA
	ZONA VERDE AMENAJATA SI PERDELE DE PROTECTIE

Verificator / Expert:	Numele:		Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:	
				Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E- LOCUINTE COLECTIVE cu parcaje la demisol Localitatea:CONSTANTA, Str. Lucian Blaga 15 Beneficiar: S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl		
J13/1605/2014 CUI 33477139 tel 0722326757				Project nr.: 13/2018	Scara: 1:2000	Data: 11 - 2018
Specific.:	Numele:		Semnatura:	Denumirea plansei: PLAN DE INCADRARE IN PUZ		FAZA: PUD
Sef proiect:	arh DAN MEMET					Plansa nr: U2
Proiectat:	arh DAN MEMET					
h/l= 420 / 297 (0.12m2)				Allplan 2017		



BILANT TERITORIAL TEREN STUDIIAT					
Nr	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	construcții	0	0	770	38,62
2	spații verzi amenjate	0	0	552	27,68
3	spații verzi neamenjate	1994	100	0	0
4	circulații auto și parcări	0	0	538	26,98
5	circulații pietonale	0	0	134	6,72
total		1994	100	1994	100

Sistem de coordonate Stereografic 1970
Cote de referință "0" Marea Neagră 1975

Nr punct	N(m)	E(m)
1	308796,520	787627,270
2	308778,220	787658,550
3	308760,130	787652,810
4	308726,750	787641,300
5	308703,370	787633,490
6	308707,980	787628,800
7	308730,800	787622,820
8	308738,480	787621,520
9	308791,150	787624,140

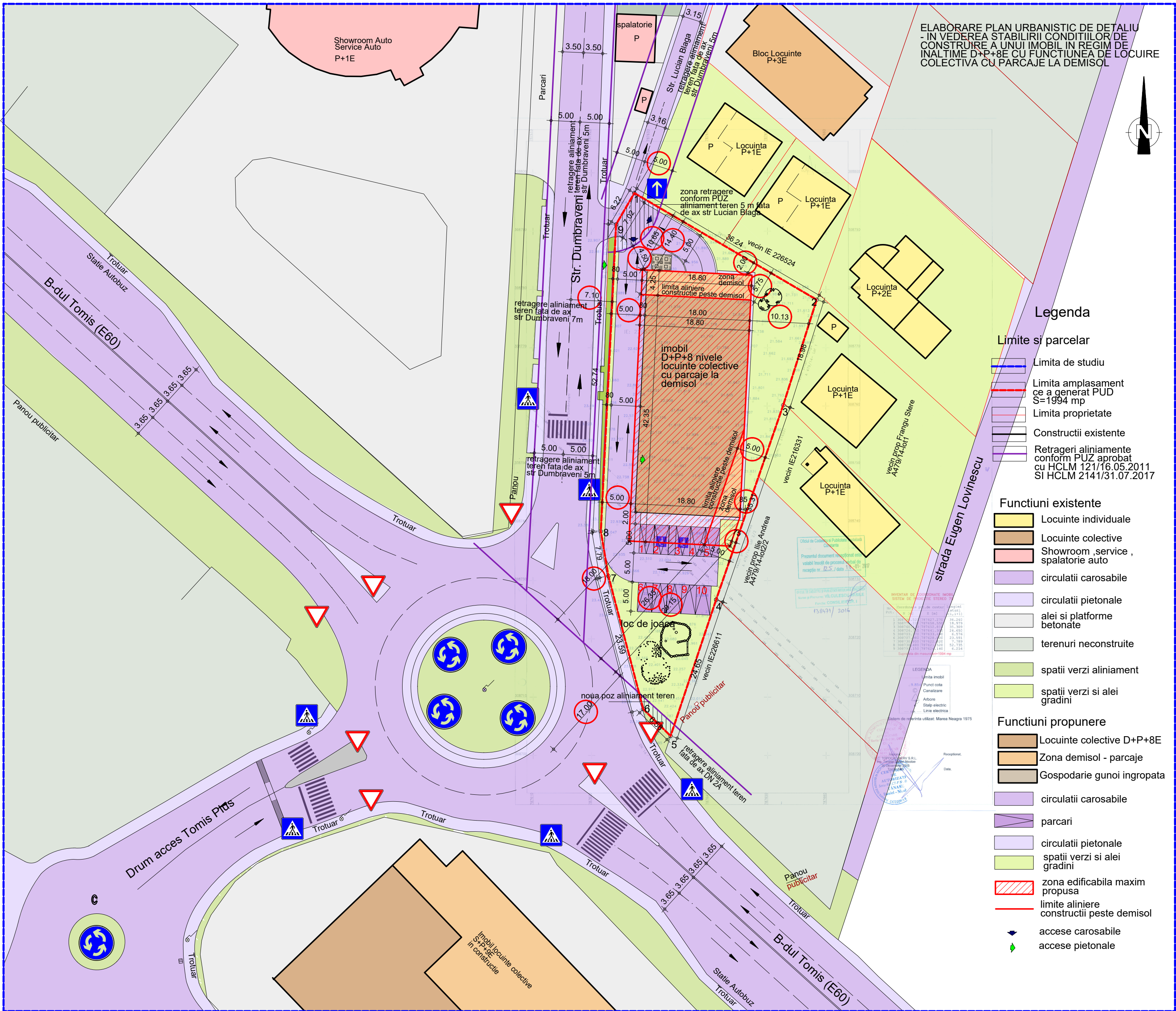
nr cadastral 113803 , suprafata 1994 ,
adresa INTRAVILAN CONSTANTA
str. Lucian Blaga nr. 15 zona Palazu Mare
sola 5 , parcela A 479/13-Iot1

Suprafata construita la sol la nivelul demisolului= 770 mp
Suprafata desfasurata = 6053.90 mp
Suprafata desfasurata cu balcoane =6503 mp
POT 45 % (conform PUZ 60%)
CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

total constructie 62 apartamente
demisol 65 locuri de parcare + 10 locuri de parcare la sol
in total 75 locuri de parcare
spații verzi la sol 552 mp și 47 mp terase verzi peste demisol
total spații verzi 599 mp -30,00%

UTR 1	EXISTENT	APROBAT prin PUZ	PROPUS
FUNCTIUNI	-	instituiții și servicii publice servicii de sanatate servicii financiar bancare , hoteluri showroomuri auto , locuințe colective	locuințe colective parcaje demisol
RH max	-	P+14E	D+P+8E
POT	0%	60%	45%
CUT	0	3	3
Circulații	Circulația autovehiculelor se face pe bulevardul Tomis, strada Dumbraveni și strada Lucian Blaga iar cea pietonala pe trotuarele aferente		
Aliniamente	Retragere 17 m din ax b-dul Tomis Retragere 5 m din ax strada Dumbraveni și strada Lucian Blaga		
Aliniere constr	min 18 m fata de aliniament b-dul Tomis 5 m fata de aliniament strada Dumbraveni conform planșa reglementari fata de limitele laterale și posterioare		

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:	
MDM EXPRESSIVE BUILDING			Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E-LOCUINTE COLECTIVE cu parcaje la demisol Localitatea:CONSTANTA, Str. Lucian Blaga 15 Beneficiar: S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl		
J13/1605/2014	CUI 33477139	tel 0722326757	Proiect nr.: 13/2018	Scara: 1:500	Data: 11 - 2018
Specific.:	Numele:	Semnatura:	FAZA: PUD		
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PLAN MOBILARE URBANISTICA		Plansa nr: U5
Proiectat:	arh DAN MEMET				
h/l= 420 / 297 (0.12m2)				Allplan 2017	



BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT					
Nr	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	770	38,62
2	spații verzi amenjate	0	0	552	27,68
3	spații verzi neamenjate	1994	100	0	0
4	circulații auto si parcari	0	0	538	26,98
5	circulații pietonale	0	0	134	6,72
total		1994	100	1994	100

Sistem de coordonate Stereografic 1970
Cote de referinta "0" Marea Neagra 1975

Nr punct	N(m)	E(m)
1	308796,520	787627,270
2	308778,220	787658,550
3	308760,130	787652,810
4	308726,750	787641,300
5	308703,370	787633,490
6	308707,980	787628,800
7	308730,800	787622,820
8	308738,480	787621,520
9	308791,150	787624,140

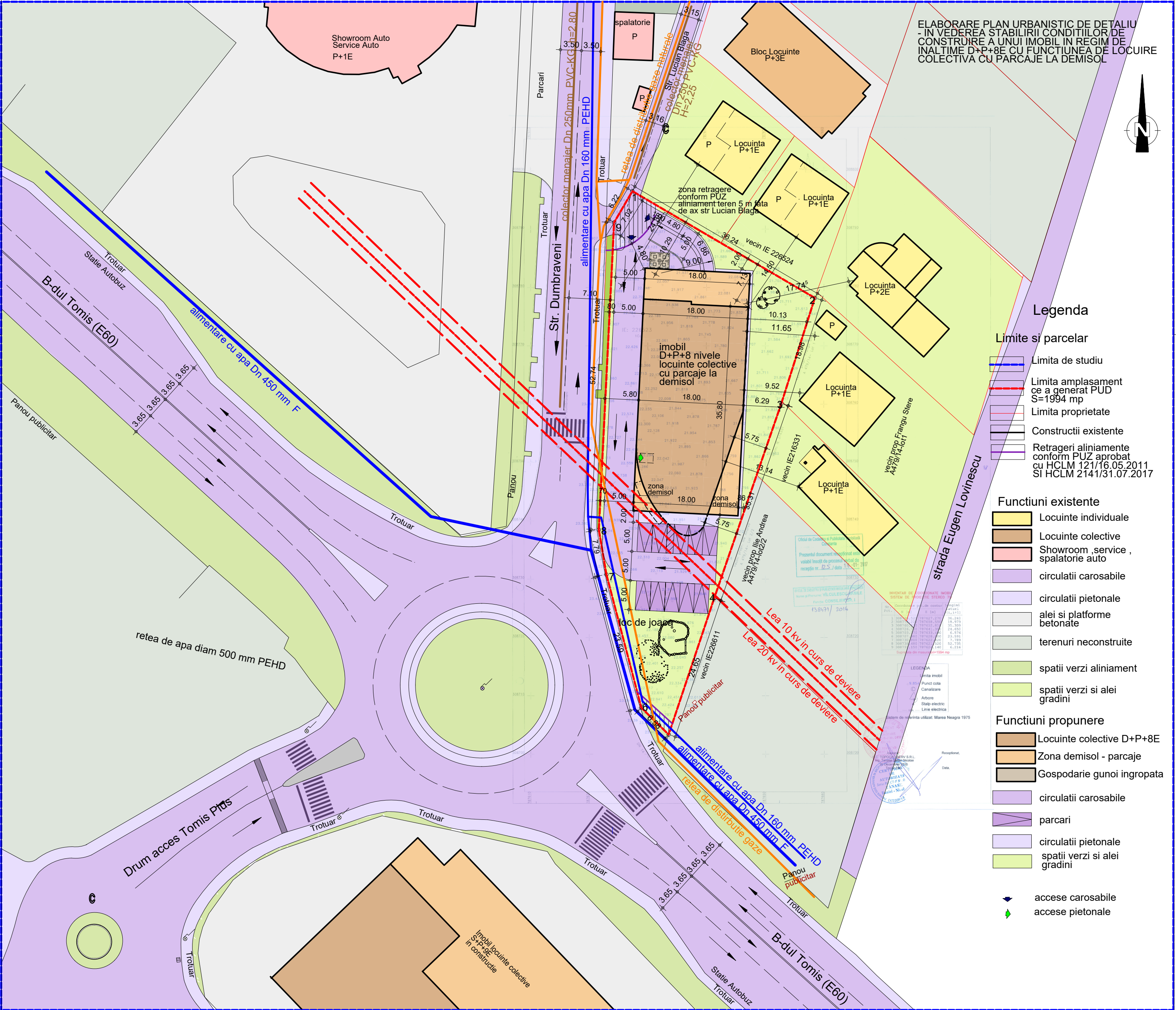
nr cadastral 113803, suprafata 1994,
adresa INTRAVILAN CONSTANTA,
str Lucian Blaga nr 15 zona Palazu Mare
sola 5, parcela A 479/13-lot 1

Suprafata construita la sol la nivelul demisolului= 770 mp
Suprafata desfasurata = 6053,90 mp
Suprafata desfasurata cu balcoane =6503 mp
POT 45 % (conform PUZ 60%)
CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

total constructie 62 apartamente
demisol 65 locuri de parcare + 10 locuri de parcare la sol
in total 75 locuri de parcare
spații verzi la sol 552 mp si 47 mp terase verzi peste demisol
total spații verzi 599 mp -30,00%

UTR 1	EXISTENT	APROBAT prin PUZ	PROPUS
FUNCIUNI	-	instituii si servicii publice servicii de sanatate servicii financiar bancare ,hoteleri showroomuri auto , locuințe colective	locuințe colective parcaje demisol
RH max	-	P+14E	D+P+8E
POT	0%	60%	45%
CUT	0	3	3
Circulații	Circulația autovehiculelor se face pe bulevardul Tomis, strada Dumbraveni si strada Lucian Blaga iar cea pietonala pe trotuarele aferente		
Aliniamente	Retragere 17 m din ax b-dul Tomis Retragere 5 m din ax strada Dumbraveni si strada Lucian Blaga		
Aliniere constr	min 18 m fata de aliniament b-dul Tomis 5 m fata de aliniament strada Dumbraveni conform planșa reglementari fata de limitele laterale si posterioare		

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
MDM EXPRESSIVE BUILDING				
J13/1605/2014	CUI 33477139	tel 0722326757	Proiect nr.: 13/2018	Scara: 1:500
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Data: 11 - 2018	FAZA: PUD
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PLAN REGLEMENTARI	Plansa nr: U4
Proiectat:	arh DAN MEMET			
h/l= 420 / 297 (0.12m2)				Allplan 2017



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- IN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE
CONSTRUIRE A UNUI IMOBIL IN REGIM DE
INALȚIME D+P+8E CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
COLECTIVĂ CU PARCAJE LA DEMISOL



Legenda

Limite și parcelar

- Limita de studiu
- Limita amplasament
ce a generat PUD
S=1994 mp
- Limita proprietate
- Construcții existente
- Retrageri aliniamente
conform PUZ aprobat
cu HCLM 121/16.05.2011
SI HCLM 2141/31.07.2017

Funcțiuni existente

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Showroom ,service ,
spalatorie auto
- circulații carosabile
- circulații pietonale
- alei și platforme
betonate
- terenuri neconstruite
- spații verzi aliniament
- spații verzi și alei
gradini

Funcțiuni propunere

- Locuințe colective D+P+8E
- Zona demisol - parcaje
- Gospodărie gunoi îngropată
- circulații carosabile
- parcari
- circulații pietonale
- spații verzi și alei
gradini
- accese carosabile
- accese pietonale

- Retea de alimentare cu apă Dn 450 mm F
- Retea de alimentare cu apă Dn 160 mm PEHD
- Colector menajer Dn 250 PVC-KG h=2,25
- Lini electrice aeriene LEA 10--20 KV în curs de deviere
conform contract nr 52/20.2018 și AC nr 804/05.07.2018
- Retea de distribuție gaze naturale

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
MDM EXPRESSIVE BUILDING J13/1605/2014 CUI 33477139 tel 0722326757 Sef proiect: arh DAN MEMET Proiectat: arh DAN MEMET h/l= 420 / 297 (0.12m2) Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E-LOCUINTE COLECTIVE cu parcaje la demisol Localitatea:CONSTANTA, Str. Lucian Blaga 15 Beneficiar: S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl Proiect nr.: 13/2018 Scara: 1:500 Data: 11 - 2018 FAZA: PUD Denumirea plansei: PLAN REȚELE EDILITARE Plansa nr.: U7				



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:

MDM
EXPRESSIVE BUILDING

Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E- LOCUINTE COLECTIVE cu parcaje la demisol
Localitatea:CONSTANTA, Str. Lucian Blaga 15
Beneficiar: S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl

J13/1605/2014	CUI 33477139	tel 0722326757	Proiect nr.: 13/2018	Scara:	Data: 11 - 2018	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Denumirea plansei: SIMULARE 3D			Plansa nr: U8
Sef proiect: arh DAN MEMET						
Proiectat: arh DAN MEMET						

h/l= 420 / 297 (0.12m2)

Allplan 2017



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
MDM EXPRESSIVE BUILDING			Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E- LOCUINTE COLECTIVE cu parcaje la demisol Localitatea:CONSTANTA, Str. Lucian Blaga 15 Beneficiar: S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl			
J13/1605/2014	CUI 33477139	tel 0722326757	Proiect nr.: 13/2018	Scara:	Data: 11 - 2018	FAZA: PUD
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Denumirea plansei: SIMULARE 3D			Plansa nr: U9
Sef proiect:	arh DAN MEMET					
Proiectat:	arh DAN MEMET					
h/l= 420 / 297 (0.12m2)					Allplan 2017	

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. 1. Date generale
Investitia : **ELABORARE PUD CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E- LOCUINTE COLECTIVE**
Localitatea: **CONSTANTA, str.Lucian Blaga nr 15 -zona Palazu Mare ,sola 5 ,parcela A479/13-lot 1**
Beneficiar: **S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl**
Proiectant : **MDM EXPRESIVE BUILDING srl**
(arh. Dan Memet 0722326757)

Cap.1.2 Obiectul planului urbanistic de detaliu

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat pe **str.Lucian Blaga nr 15 -zona Palazu Mare ,sola 5 ,parcela A479/13-lot 1** 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 – A 479/13-lot 2 -locuinte P si P+1E
- la Est – A 479/14-lot 1 – prop Frangu Stere -locuinta P+1E
A 479/14-lot 2/1 – prop Lica Laurentiu -locuinta P+1E
A 479/14-lot 2/2 – prop Ilie Andrea -teren neconstruit
A 479/15 – prop Stanei Cristina -teren neconstruit
- La Vest – strada Dumbraveni si strada Lucian Blaga

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 ,la intersectia bulevardului Tomis cu strada Dumbraveni (in dreptul sensului giratoriu de intrare in cartierul Palazu Mare) .Terenul face parte din sola 5 ,parcela A479/13-lot 1 .Terenul este proprietate S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 1994,00 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 si detaliat prin HCLM 258/31.07
- 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 ,la intersectia bulevardului Tomis cu strada Dumbraveni (in dreptul sensului giratoriu de intrare in cartierul Palazu Mare) .Terenul face parte din sola 5 ,parcela A479/13-lot 1 .Terenul este proprietate S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 1994,00 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 curti-constructii, nu prezinta interdictii de construire si este, la momentul actual, liber de constructii .

Conform cu documentatia “**Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3**” terenul studiat face parte din **UTR 1 -ZONA INSTITUTII ,SERVICII ,BIROURI ,COMERT ,DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPALL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE.**

Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 si detaliat prin HCLM 258/31.07

Funcțiuni admise

-institutii ,servicii publice supramunicipale si municipale sedii ale unor organisme extrateritoriale

-servicii de sanatate

-servicii financiar-bancare si asigurari ,posta ,telecomunicatii

-cercetare dezvoltare,edituri ,servicii media,centre de informare ,biblioteca

-servicii profesionale ,hoteluri ,alimentatie publica,comert , exozitii , recreere ,

-showroomuri auto,benzinarii mactionate de manufacturare si depozitare ,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 minim 10 m de la aliniamentul DN 2A in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente

- caldirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adincime maxima de 20 m fata de aliniament ,cladirile care alcatuiesc regim insiruit de amplasare pe parcela ,frontul continuu nu va lungimea de 30 m
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depasesete distanta intre cladiri ,raportata la cladirea cea mai inalta ;exceptie amplasarea la DN2A unde cladirile se vor retrage minim 10 m de la aliniamentul cu DN2A in functie de caracterul frontului stradal
- 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 a caror prospect stradal este minim 10 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat ,cuplat sau insiruit ,continuu sau discontinuu si a normelor existente
- cladirile amplasate in regim insiruit sau cuplat se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fara a crea calcane vizibile din domeniul public
- in cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate ,cu o distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri
- 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 inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 m
- in cazul amplasarii in regim insiruit cladirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate ,se vor alipi de calcanele constructiilor invecinate ,amplasate pe limitele de proprietate si nu vor crea calcane vizibile din domeniul public
- cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei la o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa ,dar nu mai putin de 5,0 m
- in cazul parcelelor de colt se va aplica retragerile conform figura nr 5 din regulamentul de urbanism
- la parcelele cu forma neregulata retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa prin PUD

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre constructii.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 ,retragerile fata de limitele de proprietate ,indicatorii urbanistici si distanta dintre constructii inaltimea maxima la atic/ cornisa va fi de:P+14E respectiv H= 45 m iar regimul minim de inaltime este P+3E respectiv H maxim = 17 m. Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi la intersectiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid in baza unei documentatii de urbanism PUD

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 privata si apartine S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 1994,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.4 Circulatii

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

- B-dul Tomis E60 – sens dublu (doua benzi pe sens)
- Strada Dumbraveni – sens dublu cite o banda pe sens
(acces direct la Bulevardul Tomis)
- Strada Lucian Blaga – sens dublu cite o banda pe sens
(acces direct la strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strazile Dumbraveni si Lucian Blaga iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente acestor strazi .

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

P.O.T. existent = **0 %**

C.U.T. existent= **0**

S teren acte = **1994,00 mp**

S construită = **00,00 mp**

S desfășurată = **00,00 mp**

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrică și retele de telecomunicatii) dupa cum urmeaza:

- retea de distributie gaze naturale paralele cu strada Dumbraveni si Lucian Blaga
- retea de alimentare cu apa 450 F in zona adiacenta bulevardul Tomis
- retea de alimentare cu apa 160 PEHD in zona adiacenta bulevardul Tomis
- colector menajer DN 250 pvc-kg pe strada Lucian Blaga si strada Dumbraveni
- linie electrica aeriana 10-20 kw in curs de deviere

Cap. 3. Reglementari

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectiva cu parcaje la demisol , având regimul de înălțime **D+P+8E (Rh max = 28 m)** .

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 Strada Lucian Blaga, nr. 15, identificat prin nr cadastral 226523 , rămâne neschimbată.

Cap 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafata construita propusa la sol la nivelul demisolului= 770 mp

Suprafata desfasurata propusa = 6053,90 mp

Suprafata desfasurata propusa (cu balcoane si terase) =6503 mp

POTpropus 45 % (conform aprobat PUZ 60%)

CUT propus 3,00 (conform aprobat PUZ 3,00)

Cap 3.5 Functiunea propusa

La demisol se vor realiza parcaje ,asigurindu-se 65 de locuri de parcare in sisteme de parcare multietajate dispuse in mai multe echipamnete . Se vor prevedea un echipament de parcare pe trei nivele suprapuse cu 20 de locuri de parcare si un loc liber ,un echipament pe trei nivele suprapuse cu 17 locuri de parcare si un loc liber si 7 echipamnete cu doua platforme suprapuse prevazute cu cate patru locuri de parcare fiecare. La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori.In total se vor realiza 75 de locuri de parcare.

Se vor realiza 62 de apartamente din care 18 cu trei camere , 35 cu doua camere si 9 studiouri.

La parter vor fi 6 apartamente :un studio ,trei apartamente de doua camere si doua apartamente de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 1 vor fi 7 apartamente :un studio ,patru apartamente de doua camere si doua apartamente de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie 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 D+P+8E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat .

Înălțimea construcției propuse va fi de : +28,00 m

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 alinierea constructiilor propuse este la min 18,00 mp

Strada Dumbraveni

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 5,00 mp

Strada Lucian Blaga

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere constructia propusa se va retrage cu minim 4,50 mp

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 2 m la nivelul demisolului si o retragere de minim 5,75 la nivelul etajelor superioare. Distanța cea mai mică față de cea mai apropiată clădire va fi de 14,50.

-spre limita de est va fi o retragere de minim 0,75 la nivelul demisolului si o retragere

si o retragere de minim 5 ,00 la nivelul etajelor superioare .Distanța cea mai mica fata de cea mai apropiata cladire va fi de 9,50.

Din analiza studiului de însorire a rezultat ca edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la Solstițiul de iarnă (22 decembrie). Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi.

Cap 3.8 Asigurarea locurilor de parcare pentru investitia propusa

În limita zonei studiate, circulația se realizează după cum urmează:

- B-dul Tomis E60 – sens dublu (două benzi pe sens)
- Strada Dumbraveni – sens dublu câte o bandă pe sens
(acces direct la Bulevardul Tomis)
- Strada Lucian Blaga – sens unic o bandă pe sens -se propune prin PUZ lărgirea străzii la două benzi câte o bandă pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersecție a străzii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relație stînga. Ieșirea de pe teren se va face în strada Lucian Blaga strada cu sens unic .

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 Constanța.

Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective sau colective:

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

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

Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea de maxim de 6,00 metri .

Imobilul este prevăzut cu 62 de apartamente cu suprafețe utile sunt 100 de mp.

Pentru aceasta investitie se vor asigura 75 de locuri de parcare din care 65 la demisol iar 10 locuri de parcare pentru vizitatori la nivelul solului .

La demisol se vor realiza 65 de locuri de parcare în sisteme de parcare multietajate dispuse în mai multe echipamente . Se vor prevedea un echipament de parcare pe trei nivele suprapuse cu 20 de locuri de parcare și un loc liber ,un echipament pe trei nivele suprapuse cu 17 locuri de parcare și un loc liber și 7 echipamente cu două platforme suprapuse prevăzute cu câte patru locuri de parcare fiecare. Accesul la demisol se va realiza prin intermediul unei rampe cu lățimea de 5 m .

La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori dintr care două locuri vor fi pentru persoanele cu handicap . Cele zece locuri vor avea acces dintr-o alee cu două benzi cu lățimea de 5 m.

Cap 3.8 Asigurarea spațiilor 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 și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța .

Construcții de locuințe colective – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, pe o suprafață de 30% din suprafața terenului.

Pentru investiția propusă se vor asigura 552 mp de spațiu verde la nivelul solului iar 47 de mp se vor realiza ca terase verzi peste demisol.

Spațiile verzi se înscriu în prevederile generale ale zonei. Se propun lucrări de amenajare, caracteristice amenajărilor tip grădină și lucrări de punere în valoare a plantațiilor existente de pe amplasament. Spre proprietățile vecine se va realiza o plantație perimetrală de protecție, realizată realizata din gard viu . Se prevede iluminatul decorativ al grădinii proprietate. Se vor planta cel puțin 6 arbori de talie mare sau mijlocie pe amplasament. Se prevăd amenajări cu flori de sezon în tot timpul anului .

Cap 3.9 Echiparea edilitara

Datorită faptului ca în zonă există toate utilitățile necesare funcționării : apă, canalizare, electricitate,gaze, rețea de telecomunicații. La parametrii care permit racordarea, clădirea va fi aprovizionată cu ele, conform avizelor, acordurilor și proiectelor executate conform normelor.

Cap 3.10 Ilustrare investitie porpusa

Avind in vederea pozitia ampalsamentului ,la o intersectie majora a bulevardului Tomis si de faptul ca terenul este cap de perspectiva pentru intrarea in cartierul Palazu s-a optat pentru o cladire care sa aiba un impact arhitectural importat in zona. Volumetric cladirea incearca sa preia curba de acces in cartierul Palazu si unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva a coltului dar care sa marcheze aceasta intersectie importanta.Constructia propusa are o arhitectura moderna cu finisaje moderne si de calitate superioara. Pentru zona dinpre intersectia Bulevardului Tomis si strada Dumbraveni este propus un perete cortina din sticla prevazut cu parasolare ,perete curb care sa preia intersectia dintre cele doua strazi .Aceasta zona este vizibila din ambele directii de mers ale bulevardului Tomis si este cap de perspectiva pentru acesta.

Pentru restul cladirii se vor folosi fatade ventilate cu placaje din Reynobond , balustrazi din sticla si invelitori in terasa .

Cap 3.11 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT

Nr	Zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	770	38,62
2	Spatii verzi amneiate	0	0	552	27,68
3	Spatii verzi neameniate	1944	100	0	0
4	Circulatii auto si parcare	0	0	538	26,98
5	Circulatii pietonale	0	0	134	6,72
Total		1994	100	1994	100

Cap 3.12 Concluzii

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții D+P+8E cu funcțiunea de locuințe colective cu parcaje la demisol , 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