

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	S.teren zona studiata(mp)	Mentii
1	CC	9997	imobil nelmprejmuit
Total		9997	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

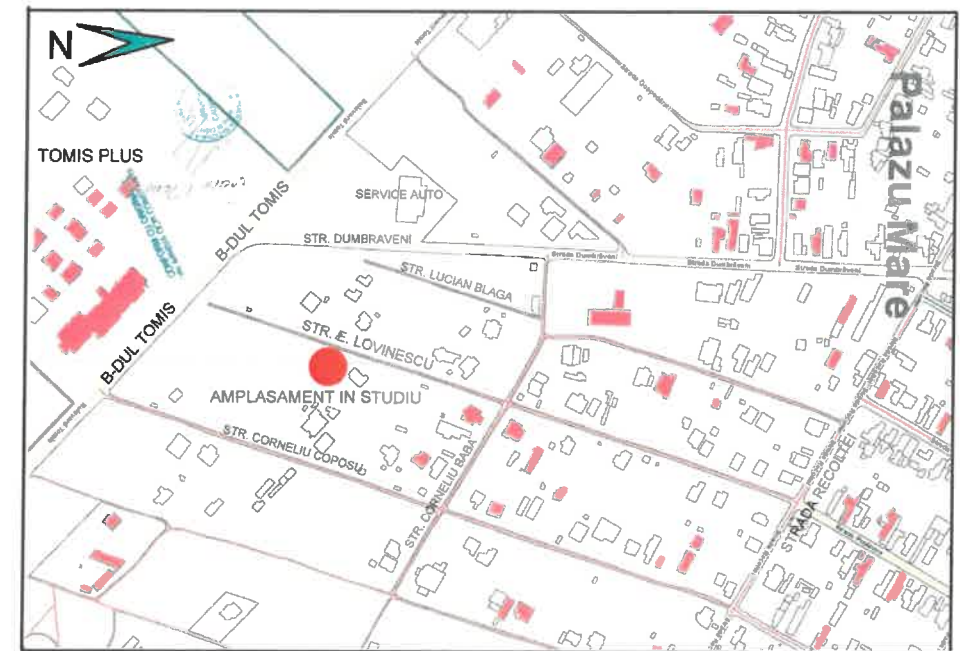
C. Inventar de coordonate zona studiata

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	308805.072	787703.284
11	308830.285	787676.451
12	308779.210	787658.870
13	308754.740	787685.785
14	308739.649	787681.040
15	308697.299	787728.971
16	308697.197	78773.952
17	308750.716	787781.350
18	308822.092	787708.850

S.teren zona studiata=9997mp

NOTA :PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA , PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE SAU ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE , ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICAT DE URBANISM.

**PUD** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL D+P+2-3-4E LOCUINTE COLECTIVE  
CONSTANTA - PALAZU MARE - STR. EUGEN LOVINESCU NR.21  
**SITUATIA EXISTENTA**



**PLAN INCADRARE IN ZONA**  
SCARA 1 : 10000

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI MASURATE- ridicare topografica S=9997 mp
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT S= 1050mp conf. acte si 959,0mp conf. masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENT CLADIRI EXISTENTE 11 m din ax str. conform PUZ PALAZU MARE aprobat cu HCL 121/16.05.2011
- ← ACCESE AUTO
- ← ACCESE PIETONALE
- STRUCTURA CLADIRILOR
- STAREA CLADIRILOR
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- DURABILE
- SEMIDURABILE
- NEDURABILE
- BUNA
- MEDIOCRA
- REA



<b>ARH. RADU MARIAN</b> BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 040 DIN 20.12.2002		DENUMIRE "INTOCMIRE PUD PENTRU IMOBIL D+P+2-3-4E - LOCUINTE COLECTIVE"		PROIECT
B-DUL TOMIS 143 A CONSTANTA		BENEFICIAR SC STROLZ DRILLING SRL		260/2017
INTOCMIT ARH. RADU MARIAN		LOCALITATE CONSTANTA, STR. EUGEN LOVINESCU		NR.21
DESENAT ARH. RADU MARIAN		<b>SITUATIA EXISTENTA</b>		FAZA PUD
SEF PROIECT ARH. RADU MARIAN				A
SCARA 1:500		DATA 05.2018		



PLAN DE SITUATIE  
SUPPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
Scara 1:500

Nr. cadastral 9997 S.teren zona studiata(mp) 9997 Adresa imobilului loc. Palazu Mare, str. Eugen Lovinescu nr. 21, jud. Constanta  
Cartea Funciara nr. UAT CONSTANTA



Nr. parcela	Categorie de folosinta	S.teren zona studiata(mp)	Mentii
1	CC	9997	imobil neimprejuiat
Total		9997	

Cod constr. Destinatie Suprafata construita la sol (mp)

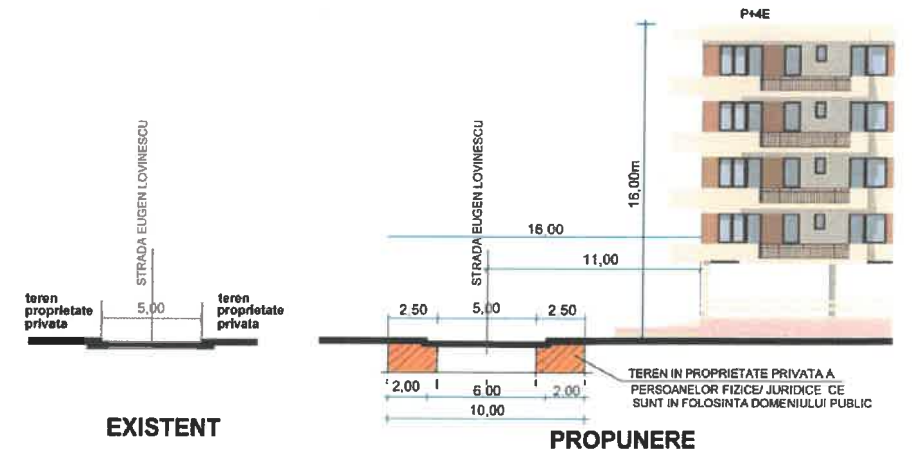
INVENTAR DE COORDONATE-ZONA STUDIATA  
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	308805.072	787703.284
11	308830.285	787676.451
12	308719.210	787668.870
13	308754.740	787685.763
14	308739.649	787681.040
15	308697.299	787728.971
16	308697.197	787773.952
17	308750.716	787781.350
18	308822.092	787708.850

NOTA: PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE PANA LA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE. PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE SAU ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICAT DE URBANISM.

**PUD** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL D+P+2-3-4E LOCUINTE COLECTIVE  
CONSTANTA - PALAZU MARE - STR. EUGEN LOVINESCU NR.21  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**PROFIL CARACTERISTIC A-A STR. E.LOVINESCU**



**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI MASURATE- ridicare topografica S=9997 mp
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT S= 1050mp conf. acte si 959,0mp conf. masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUSA CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2-3-4E
- ALINIAMENT CLADIRI EXISTENTE 11 m din ax str. conform PUZ PALAZU MARE aprobat cu HCL 121/16.05.2011
- ACCESSE AUTO
- ACCESSE PIETONALE
- PARCARI LA NIVELUL PARTERULUI = 8 LOCURI  
14 LOCURI PROPUSE IN DEMISOL IN SISTEM KLAUS INDEPENDENT, TOTAL 22 LOCURI PARCARE LA 18 AP.
- SPATII VERZI EXISTENTE IN TERENURILE PROPRIETATE
- SPATIU VERDE PROPUS IN TEREN STUDIU 290 mp ( in teren si pe terasa )
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

**BILANT TERITORIAL S= 1050mp conf. acte si 959,0mp conf. masuratori**

	EXISTENT	APROBATI IN PUZ	PROPUNERE PUD
AC	0	575,40 mp	390,10 mp
ADC	0	2 877,0 mp	2 281,10 mp
POT	0	60%	40,68%
CUT	0	3,0	2,37

**ARH. RADU MARIAN**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
NR. 040 DIN 20.12.2002

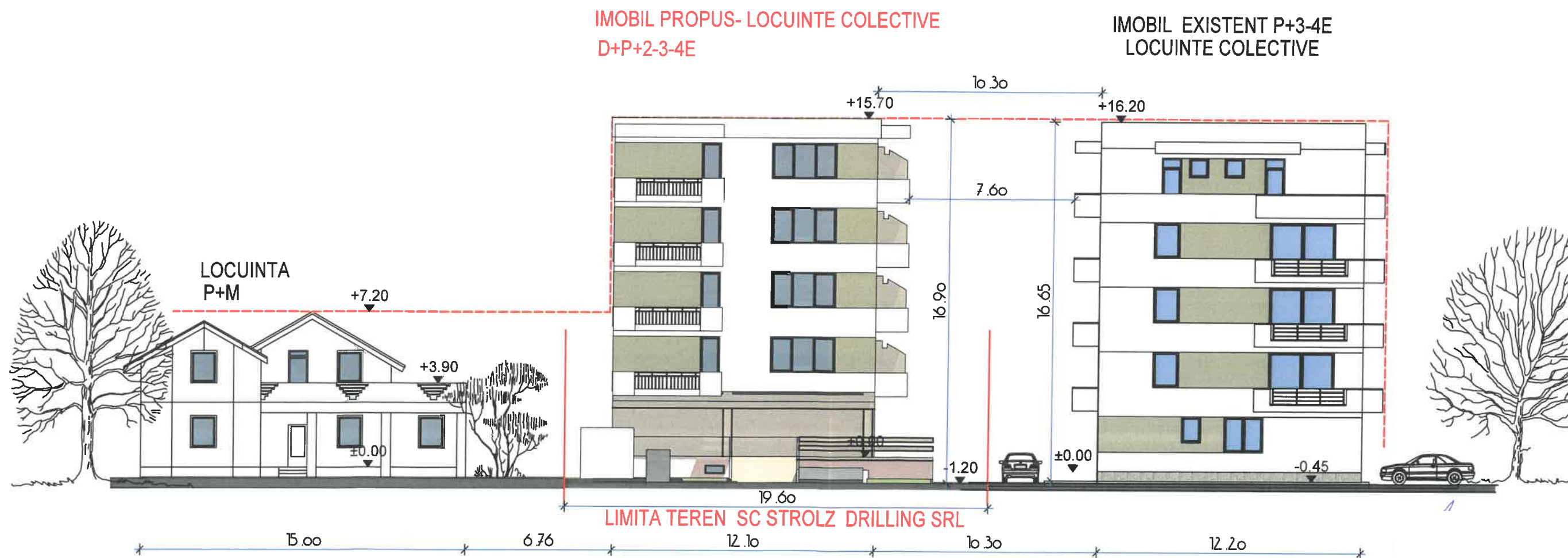
DENUMIRE: INTOCMIRE PUD PENTRU IMOBIL D+P+2-3-4E - LOCUINTE COLECTIVE  
BENEFICIAR: SC STROLZ DRILLING SRL  
LOCALITATE: CONSTANTA, STR. EUGEN LOVINESCU

PROIECT: 260/2017 NR.21  
FAZA PUD: A

INTOCMIT: ARH. RADU MARIAN  
DESENAT: ARH. RADU MARIAN  
SEF PROIECT: ARH. RADU MARIAN

SCALA: 1:500  
DATA: 15.2018

**REGLEMENTARI URBANISTICE**



IMOBIL PROPUS- LOCUINTE COLECTIVE  
D+P+2-3-4E

IMOBIL EXISTENT P+3-4E  
LOCUINTE COLECTIVE

**DEFASURARE STRADA EUGEN LOVINESCU SCARA 1 : 200**

<p><b>ARH. RADU MARIAN</b> BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 040 DIN 20.12.2002 B-DUL TOMIS 143 A CONSTANTA</p>	<p>DENUMIRE „ELABORARE PUD CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2-4E -LOCUINTE COLECTIVE”</p>		<p><b>PROIECT</b> 260 /2017</p>
	<p>BENEFICIAR SC STOLZ DRILLING SRL</p>		<p>NR.21</p>
	<p>LOCALITATE CONSTANTA , STR.EUGEN LOVINESCU</p>		<p><b>FAZA</b> P.U.D. A</p>
<p>INTOCMIT ARH. RADU MARIAN</p>	<p>DESENAT ARH. RADU MARIAN</p>	<p>SCARA 1:200</p>	<p><b>DEFASURARE STR. EUGEN LOVINESCU</b></p>
<p>SEF PROIECT ARH. RADU MARIAN</p>	<p>DATA 05.2018</p>	<p>DATA 05.2018</p>	

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### DENUMIREA OBIECTIVULUI :

„ PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL  
D+P+2-4E -LOCUINTE COLECTIVE ”

#### AMPLASAMENT :

CONSTANTA , CARTIER PALAZU MARE , STR. E.LOVINESCU NR.21

#### BENEFICIAR :

SC STROLZ DRILLING S.R.L.

#### PROIECTANT :

ARH. RADU MARIAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

#### DATA ELABORARII :

FEBRUARIE 2017



### 1.2. OBIECTUL LUCRARII

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in Municipiul Constanta ,  
cartier Palazu Mare , strada Eugen Lovinescu , nr. 21, judetul Constanta .

Reglementarile urbanistice pentru zona studiata au fost aprobate prin  
PUZ -Palazu Mare, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 121/16.05.11 .

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea  
teritoriului aprobate :UTR1 -zona institutii ,servicii,birouri,comert ,dotari urbane  
la nivel supramunicipal si municipal , locuinte si echipamente publice .

Reglementari extrase din documentatiile de urbanism aprobate :

- Zone protejate : NU .

Conform Regulamentului PUZ Palazu Mare , sunt reglementate distantele  
fata de proprietatile vecine pentru cladiri publice , cladiri ce alcatuiesc fronturi  
continui si fronturi discontiuului , dar nu sunt reglementate cladirile independente  
ca in cazul propus , fapt pentru care este necesar intocmirea de Plan Urbanistic  
de Detaliu care sa stabileasca distantele fata de vecini .

Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind  
amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documenta-  
tiilor de urbanism din 26.02.2016 , Sectiunea a-7-a , articolul 19 :

„(1)Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)are exclusiv caracter de reglementare  
specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate . Planul de urbanism de  
detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior , ci poate doar detalia modul  
specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala  
a acesteia , in baza unui studiu de specialitate .

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care , in limita indicatorilor urbanistici stabiliti de documentatiile de urbanism de rang superior , reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei procentul de ocupare a terenului , accese auto si pietonale , conformarea arhitectural -volumetrica in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia , in baza unui studiu de specialitate , modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile , conformarea spatiilor publice .

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie sa cuprinda reglementari urbanistice privind

a) asigurarea accesibilitatii pietonale si auto la noul obiectiv si racordarea la retelele edilitare existente / propuse .

b) permisibilitati si/sau constrangeri urbanistice (densitati , distante, retrageri aliniamente ,aliniera constructiilor ,suprafete maxim edificabile ,regim de inaltime, volumetrie , etc.) privind volumele construite si amenajarile acestora .

c) relatiile functionale si estetice cu vecinatatea , respectiv inscrierea obiectivului si tratarea lui arhitecturala in raport cu cadrul construit si natural invecinat .

d) designul spatiilor publice .

e) compatibilitatea functiilor si conformarea constructiilor , amenajarilor si plantatilor , prin continuitatea functiunilor sau inscrierea obiectivului intr-o functiune compatibila .

f) regimul juridic al proprietatilor si circulatia terenurilor .

g) ilustrarea urbanistica a solutiei propuse .

(4) Planul Urbanistic de Detaliu se elaboreaza in format analog si digital ( piese scrise si desenate ) pe suport topografic actualizat , realizat in sistem de proiectie stereografica ."

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu preia si detaliaza reglementarile urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat .

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 2562 din 23.08.2017 eliberat de Primaria Municipiului Constanta .

## CAPITOLUL 2

### 2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in Constanta, Cartier Palazu Mare , Str. E.Lovinescu , nr.21 .

Terenul a fost obtinut de beneficiarul S.C. Stolz Drilling SRL , conform Contract de Vanzare- Cumparera ,avand Incheiere de Autentificare nr. 929 din 16.06.2017 si are suprafata de 1050 mp conform acte si de 959,0 mp fara trotuar. Terenul este inregistrat in Cartea funciara cu numarul 231135 si poarta numarul cadastral 231135 .

Terenul este liber de constructii si are vecinatatile :

-La nord : Prop. Sufaru Victor

**-La est : Prop. Dobre Nicolae IE 214610**  
**- La sud : Prop. Pitu Nicolae - La vest : Srada Eugen Lovinescu**  
**Terenul este situat in zona C de impozitare , conf. HCLM nr. 236/ 25.05.05.**  
**Amplasamentul are interdictie de construire pana la intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu .**

## **2.2 STUDII DE FUNDAMENTARE**

**Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza :**

- PUZ PALAZU MARE , aprobat prin HCLM nr. 121/ 16.05.2011**
- Planul topografic al zonei**
- Studiul Istoric al zonei**
- Studiul geotehnic**
- Observatii efectuate in teren**



## **2.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE**

**Reglementarile urbanistice pentru Palazu Mare- au fost aprobate prin PUZ -Palazu Mare , aprobat prin HCLM nr. 121 din 16.05.2011 . Conform PUZ zona studiata si amplasamentul studiat fac parte din Zona UTR 1 : Pentru amplasamentul in studiu ,PUZ-ul Palazu Mare recomanda realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu .**

**Regimul de inaltime recomandat este de P+4E .**

**Regulamentul PUZ-ului Palazu Mare stabileste urmatoarele :**  
**-Circulatia auto se varealiza pe strada Eugen Lovinescu , iar cae pietonala pe trotuarele aferente .**

**Parcarile se vor realiza in terenul proprietate , conform HCL 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare la nivelul Municipiului Constanta .**

**Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente,conform Regulament PUZ: „daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste 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 mai putin de 4,0 m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate ” ( H bloc propus = 16 m) .**

**Distantele constructiilor fata de proprietatile vecine sunt reglementate pentru constructii ce alcatuiesc fronturi continui sau constructii ce alcatuiesc fronturi discontinui , avand intr-o parte constructii cu calcan si in cealalta parte constructie cu ferestre pe fatada laterala , dar cazul studiat in studiul de fata - imobil izolat - NU se regaseste in Rgulamentul PUZ Palazul Mare , fapt pentru care este necesar intocmirea prezentului P.U.D.**

**Funciunea este de imobil locuinte colective .**

**Procentul de ocupare al terenului ( POT ) aprobat 60 % .**

**Coeficientul de utilizare al terenului ( CUT) aprobat : 3,0 .**

## CAPITOLUL 3

.....

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII**

In cartierul Palazu Mare , principala artera de circulatie este B-dul Tomis , care face legatura intre partea centrala a Constantei , in partea de est si se continua cu DN .

Accesul auto la amplasamentul studiat se face astfel din b-dul Tomis ,venind dinspre Constanta , apoi pe strada Dumbraveni , strada Corneliu Baba si strada Eugen Lovinescu .

Accesul pietonal se face prin trotuarele adiacente arterelor carosabile .

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATA , LIMITE SI VECINATATI , INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI .**

Amplasamentul studiat este liber de constructii , conform actului de Vanzare Cumparare .

Terenu are 4 laturi , cea de la strada Eugen Lovinescu fiind de 21,56 m (vest) , latura de la sud de 49,21 m , la est este de 21,25 m si la nord de 46,92 m.

Suprafata terenului este din acte de 1050 mp si de 959 mp prin cedarea suprafetei din latura vest pentru realizarea largirii strazii ( trotuar )

Suprafata construita existenta = 0

Aria desfasurata existenta = 0

POT existent = 0

CUT existent = 0

Pe amplasament , la limita strazii E.Lovinescu s-a autorizat un post trafo cu A.C. 1151 din 17.08.2017 ce va deservi si imobilele invecinate .

### **3.3. CARACTERUL ZONEI SI FUNCTIUNILE CLADIRILOR**

Palazu Mare reprezinta cartierul de locuinte a Municipiului Constanta care a cunoscut cea mai mare dezvoltare in ultimii ani .

Zona studiată in Planul Urbanistic de Detaliu este alcatuita din imobile locuinte individuale in regim P+M sau P+2E si imobile locuinte colective , in regim P+4E .

### **3.4. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR**

Terenu studiat apartine proprietarului S.C. STROLZ DRILLING SRL si se invecineaza pe laturi cu terenuri proprietate privata a unor persoane fizice / juridice sau apartin domeniului public al Municipiului Constanta ( strada ) .

### **3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE**

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime de D+P+2-4E si structura de rezistenta din cadre si diafragme B.A. cu zidarie din BCA de 25 cm cu termosistem de 10 cm .

In zona nu se semnalizeaza fenomene fizico-geologice active ( posibile alunecari sau prabusiri ) care sa pericliteze stabilitatea constructiei .

Adancimea maxima de inghet este de 0,80 cm conform STAS 6054/77.

Din punct de vedere seismic , zona amplasamentului se incadreaza astfel :  
-conform Codului de proiectare seismica „Prevederi de proiectare pentru cladiri P100-1/2013 , terenul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare  $a/g= 0,2g$  pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani si in zona cu perioada de colt  $T_c= 0,7$  sec.

Climatologic , Dobrogea prezinta arealul din tara cu cea mai arida clima ( temperat continentala excesiva ) , avand ca principali parametrii cu influenta asupra constructiilor :

- temperatura medie a aerului	+11,2 C
-temperatura maxima anuala a aerului	+37,5 C
-precipitatii medii anuale	347,8 mm/mp
vanturi dominante	

Pe amplasament se gaseste , conform forajelor :

- La suprafata , pe o grosime de 1,2si 1,60 m strat vegetal.
  - pana la adancimea de 4,90 m loess de culoare galbuie , umed , de consistenta plastic-vartoasa .
  - De la 4,50-4,80m de la nivelul solului se afla bolovani de calcar .
- Nivelul hidrostatic nu s-a depistat .  
Se va funda direct pe stratul de calcar .

### **3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT ( INALTIME , STRUCTURA , STARE )**

Constructiile existente in zona studiata au urmatoarele caracteristici :  
La nord : vecin Sufaru Victor , imobil locuinta unifamiliara , regim P+M , stare - foarte buna buna , realizata dupa anul 2000 , arhitectura moderna.

La est , imobil locuinte colectiv P+4E , finalizat 2017 , stare foarte buna , arhitectura moderna , proprietar IE 214610 .

La sud de amplasament se afla imobilul - locuinte colective P+4E , a fost finalizata in 2017, stare foarte buna , proprietar Pitu Nicolae .

La vest ,vis-a-vis de amplasament ,locuinta individuala in regim P+M , arhitectura moderna , stare buna .



### **3.7. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA**

In zona exista retele de utilitati : alimentare cu apa , canalizare , energie electrica , gaze si telecomunicatii :

#### **ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

In strada E. Lovinescu exista conducta de distributie apa .

In vecinatatea lotului exista colector menajer .

#### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica si in teren se va executa un Post Trafo conform Autorizatiei de Construire nr. 1151/17.08.17

#### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Exista retea de distributie gaze naturale pe strada E. Lovinescu

#### **RETELE DE TELECOMUNICATII**

In strada E. Lovinescu , exista retele de telefonie, Ro

## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Beneficiarul propune realizarea unui imobil in regim D+P+2-4E , cu functiunea locuinte colective , avand 18 apartamente .

### **4.2. FUNCTIONALITATEA , AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Funciunea propusa de beneficiar este de locuinte colective .

Scopul documentatiei in faza P.U.D. este acela de a stabili distantele imobilului propus fata de laturile lotului , imru-cat in Regulametul PUZ Palazu Mare , cazul constructiilor izolate nu sunt stabilite pentru UTR1.

Imobilul se va amplasa in interiorul lotului , distantele fata de laturi :

- Fata de limita de vest , strada Eugen Lovinescu , imobilul se va amplasa conform Regulament PUZ ( celelate cazuri), la 11,0m fata de axul strazii ( latimea strazii este de 10 m ) si de 6,0 m fata de aliniament , reprezentand diferenta intre inaltimea imobilului (16,0 m) si distanta intre aliniamente (10,0m).

-Fata de limita de sud se propune o distanta de 5,30 m reprezentand 1/3 din inaltimea de 16,0 m.

- Fata de limita de vest ( spate ), se propune o distanta conform PUZ Palazu Mare , reprezentand 1/2 din inaltime , dar nu mai putin de 5,0 m , astfel vom avea trei retrageri =D+P+2E ( inaltime 10 m ) distanta este de 5 ,0m , apoi S+P+ 3E , distanta este de 6,50m la o inaltime de 13,0 m si in final S+P+4E ,retras la 8,0m reprezentand 1/2 h de 16,0 m.

- Fata de limita de nord, imobilul se va amplasa conform Cod Civil ,  
la minim 2,0 m .

**Funcțiuni propuse :**

**DEMISOL : in suprafata de 390,10 mp , are functiunea de parcare  
pentru 14 masini , in sistem Klaus independent , cu groapa . Legatura cu  
parterul se va face prin scara inchisa .**

**Accesul se va face prin rampa de un flux ( sunt mai putin de 20  
masini ) cu panta de 18% , dinspre strada si cu o inaltime mai mare de 2,10  
m si anume 2,50 m.**

**PARTERUL , va avea suprafata de 390,10 mp ( cu proiectia etajului  
1 ) va avea hol , casa scarii si 2 apartamente , unul de 2 camere si unul de  
3 camere , avand AU de 56,77mp , respectiv 85,90 mp .**

**La parter se vor realiza 8 locuri de parcare , la cota +0,00 , cu o  
rampa de acces dinspre strada de un flux , cu panta de 18 % si inaltimea  
golului de 2,45 m ( mai mare de 2,10 m) .**

**Se va realiza un acces pietonal , din strada , pe axul central , si un  
acces auto din strada , cu poarta auto de 3,25 m si alee carosabila din dale  
inierbate .**

**Restul terenului se va planta cu gazon , flori decorative , arbori si  
arbusti . Pe imprejmuirile din partea de vest si partial nord si sud , se vor  
planta plante cataratoare .**

**Se va realiza platforma pentru pubele gunoi , inspre strada , la o  
distanta mai mare de 10 m .**

**Inspre strada nu se va realiza imprejmuire dar se va marca limita  
proprietatii , prin dalaje.**

**Imprejmuirile laterale si posterioare se vor realiza din zidarie  
caramida cu fundatii beton , samburi si centura beton armat , de 2,20 m,  
pentru a nu permite vederea in curtile vecine .**

**Se va realiza in incinta , spre strada , un Post Trafo ( A.C.1151/17.08.17)**

**ETAJ 1**

**Etajul 1 va avea suprafata de 390,10 mp , casa scarii , lift persoane,  
si 4 apartamente : 1 apartament de 2 camere cu AU=56,77 mp si trei  
apartamente de 3 camere , avand AU de 71,29 mp , 85,70 mp si 92,55 mp.**

**ETAJ 2 este identic cu etaj 1**

**ETAJUL 3 va avea suprafata de 370,30mp , 4 apartamente : 1 apt. de  
2 camere , cu AU= 49,28 mp , 3 apartamente de 3 camere cu AU= 71,29 mp ,  
85,70 mp si 82,32 mp .**

**ETAJUL 4 are suprafata de 350,39 mp si 4 apartamente , o garsoniera  
de 41,41 mp , si 3 apartamente de 3 camere , avand AU= 71,29 mp , 85,70  
mp si 72,34 mp .**

**La fiecare apartament se vor realiza balcoane , iar pe latura de est , la  
retrageri se vor amenaja terase circulabile .**

**TERASA peste etajul 4 va fi necirculabila .**

**Structura se va realiza din cadre din beton armat , zidarie BCA ,cu termosistem de 10 cm , tamplarie PVC armat , plansee beton armat , invelitoare terasa necirculabila , instalatii electrica , sanitara - apa si canalizare , instalatie termica - centrale proprii pe gaze la fiecare apt, curenti slabi , telefonie , internet .**

### **4.3. CAPACITATEA , SUPRAFATA DESFASURATA**

**Indicatorii de ocupare propusi sunt :**

**SUPRAFATA TEREN : 1050 mp acte si 959,0 mp fara teren pt. trotuar**

**SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA : 390,10 mp**

**SUPRAFATA DESFASURATA : 2 281,09 mp**

**POT propus = 40,68 %**

**CUT propus = 2,37**

**COEFICIENTII APROBATI PRIN PUZ SUNT :**

**POT = 60 %**

**CUT -3,00**

**Regim de inaltime : P+4E**

### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE**

#### **DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII EXISTENTE**

**Imobilul propus are urmatoarele distante fata de constructiile vecine:**

- La nord , fata de imobilul P+M : 6,80 m**
- La est , fata de imobilul P+4E : 8,30-13,35 m**
- La vest , fata de imobilul P+M : 32,95 cm**
- La sud , fata de imobilul P+4E: 10,00 m**

#### **ACCESSE AUTO SI PIETONALE**

**Accesul auto la amplasament se face din strada E.Lovinescu .**

**Accesul pietonal este din trotuarul pietonal al strazii .**

#### **ACCESSE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR**

**Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la amplasamentul studiat din strada E.Lovinescu pentru fatada vest si partial nord , iar pentru fatada sud si est , din aleea carosabila interioara.**

### **4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE**

**Imobilul propus , in regim D+P+2-4E cu functiunea de locuinte colective, se amplaseaza in structura urbanistica existenta , astfel incat sa se incadreze :**

- volumetric , ca regim de inaltime , aliniament fata de strada si de**

celelalte imobile existente .

- aspect arhitectural , conform PUZ Palazu Mare , se recomanda ca arhitectura imobilului propus sa fie moderna , cu invelitoare terasa , materiale de calitate si culori deschise , pastelate , in armonie cu cele a cladirilor existente ( alb , ocru deschis , placaje piatra , tamplarie lemn stratificat sau PVC armat )

Constructiile aflate la nord si vest au o arhitectura moderna , fiind locuinte individuale in regim P+M , cu sarpanta si invelitoare tigla , iar constructiile amplasate la sud si est , locuinte colective in regim P+4E au arhitectura moderna , cu invelitori terase, fiind realizate recent .

Postul Trafo autorizat cu AC 1151/17.08.2017 se va acoperi cu folii autocolante -reprezentand plante- iedera-si imprejmuirea din plasa se va acoperi cu plante agatatoare si se vor planta tuia -perimetral .

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Nu se propun interventii asupra constructiilor existente

#### **4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Relieful zonei este plat , cadrul natural nu are o valoare deosebita , astfel ca propus imobilul se integreaza in cadrul natural existent

#### **4.8. CONDITIE DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONE PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE**

Amplasamentul nu se afla in zona protejata si nu se impun conditionari specifice .

#### **4.9 SOLUTII PENTRU REABILITATEA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI**

Propunerile prevad protejarea mediului natural , astfel :

- Protectia apei , prin utilizarea sistemului de canalizare existent , apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer .
- Protectia aerului - incalzirea imobilului se va realiza cu centrale proprii pe gaze care sa respecte conditiile actuale privind interdictia de emisii de noxe , acestea urmand a se incadra in limite prevazute de lege.
- Protectia impotriva zgomotului si vibratii - prin functiunea de imobil locuinte colective , investitia propusa nu este prevazuta cu utilaje care sa produca zgomote sau vibratii peste limita normala .
- Protectia impotriva radiatiilor - nu exista surse de radiatii
- Protectia solului si subsolului - va fi asigurata de racord la colector de canalizare si se va planta terenul ramas liber dupa construirea investitiei
- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - se va realiza prin durata cat mai scurta a executiei , pentru evitarea impacului utilajelor de transport

si de executie fata de mediul existent si asigurarea tuturor masurilor privind organizarea de santier referitoare la protectia mediului.

Menagementul deseurilor - deseurile menajere se vor depozita in containere tip europubele , amplasate pe platforma pubele si vor fi preluate de serviciul de salubritate local , in baza de contract servicii si vor fi transportate la rampa de gunoi a orasului .

#### **4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE SI VERZITATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publica .

#### **4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Pe amplasament nu exista spatii verzi care sa necesite reabilitare si conservarea spatiilor verzi , dar se prevad a se realiza spatii verzi noi , in suprafata impusa de reglementarile in vigoare.

Se vor realiza spatii verzi atat in curte cat si pe terasa necirculabila , dar se vor planta plante cataratoare si pe suprafata imprejmuirii latura sud ,est si nord .

#### **4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Amplasamentul studiat se afla pe strada E.Lovinescu , care asigura acces carosabil si pietonal :

Strada are latimea de 10 m si doua benzi de circulatie , cate una pe sens de circulatie .

Trotuarele are latimea de 2 m iar carosabilul 6,0 m .

#### **4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA PROPUSE**

Nu se propun lucrari de sistematizare pe verticala .

#### **4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Regimul de inaltime propus este de D+P+2-4E , CONFORM PUZ-Palazu Mare aprobat .

Inaltimea conventionala pentru P+4E este de 16,0 m.

Imobilul propus are regim de D+P+2-4E , diferenta de la cota +0,00 si cota trotuar este de 1,75 m , astfel ca : inaltimea maxima propusa , la punctul cel mai inalt la terasa circulabila de peste etajul 4 este de 15,70 m fata de cota 0 sau de 17,45 m fata de cota trotuar strada .

#### **4.15 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT**

Suprafata teren : 1050 mp conform acte si 959,0 mp fara trotuar

Suprafata construita propusa : 390,10 mp

**Suprafata desfasurata propusa : 2 281,09 mp**

**P.O.T. propus = 40,68 %**

**C.U.T. propus = 2,37**

**Coeficienti urbanistici aprobati conform PUZ -HCLM 121/24.05.2013**

**POT maxim = 60 %**

**CUT maxim = 3,00**

**Propunerile facute in Planul Urbanistic de Detaliu , in conformitate cu tema beneficiarului , se incadreaza in reglementarile PUZ Palazu Mare , aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 si completeaza acele reglementari care nu au fost prevaqzute in Regulamentul PUZ-ului in acelasi spirit si pastrand principiile generale ale acestuia .**

**Intocmit , arh . Radu Marian**