



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
str. Lucian Blaga nr. 15,
investitor SC VDT Construct Impex SRL;

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2019.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 73117/08.04.2019, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 73111/08.04.2019 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73114/08.04.2019.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului domnul Ivan Vasilică, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, înregistrată sub nr. 214172/10.12.2018, completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Lucian Blaga nr. 15, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil D+P+10E cu funcțiunea de locuire colectivă care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC VDT Construct Impex SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1263/01.04.2016 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei HCL nr. 56/2016 privind aprobare PUD - construire imobil D+P+6E - locuire colectivă, pentru terenul situat

in municipiul Constanța, zona Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor Scânteie Sergiu își încetează aplicabilitatea.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul ~~sc. 100~~ Ivan Vasilică, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2019



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 73117 / 08.04.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL;;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2141/31.05.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 62566/26.03.2019, avizul nr. 73111/08.04.2019 al Arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73114/08.04.2019;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL.

PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 73117/08,04,2019, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL;

Comisia, întrunită azi 22.05.2019, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

~~Favorabil~~/ Nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

REFERAT

Nr. 73114 / 08.04.2019

Urmare solicitării nr. 214172/10.12.2018 adresate de Ivan Vasilică, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, privind avizarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, în baza documentației completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC VDT Construct Impex SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1263/01.04.2016 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 al cărui regulament local de urbanism a fost detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017, terenul studiat prin PUD face parte din UTR 1.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: UTR1 - zona instituii, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice.

- Utilizări admise: instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sănătate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale); servicii financiar-bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri); cercetare / dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca / mediateca, activități asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport în spații acoperite); show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate; locuințe colective.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 60%.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,00.

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat; clădirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de max. 20 metri față de aliniament; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una din limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o construcție retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fatada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita laterală opusă se va retrage obligatoriu cu o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea pentru activități permanente care necesită lumină naturală.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a strazii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi de:

-13m pentru P+3E

-16m pentru P+4E

-19m pentru P+5E	-22m pentru P+6E
-25m pentru P+7E	-27m pentru P+8E
-30m pentru P+9E	-33m pentru P+10E
-36m pentru P+11E	-39m pentru P+12E
-42m pentru P+13E	-45m pentru P+14E

Pentru cladirile de tip accent foarte inalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie; zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersecțiile majore ale DN2A si in zona situata la nord/vest de incinta Caragea Dermeni; înaltimea maxima se refera la o cladire cu înaltimea standard a unui nivel de 3,0m; în conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel între cota trotuar si cota zero a parterului poate varia; aceasta cota variabila sa adauga înaltimei maxime.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2141/31.05.2018 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform anunțului înregistrat sub nr. 43264/01.03.2019, postat pe site-ul oficial al primăriei pentru 15 zile (în perioada 01.03.2019 - 15.03.2019).

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat cei 12 vecini limitrofi lotului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T13716/19.02.2019. Pe parcursul consultării au fost înregistrate 5 sesizări referitoare la propunerile PUD, care vizează:

- retragerile față de limitele de proprietate și, implicit, față de clădirile vecine;
- faptul că strada Lucian Blaga nu are o ampriză care să permită realizarea fluentă a accesului la noul imobil;
- rețelele edilitare necalibrate suplimentării numărului de consumatori;
- încălcarea dreptului la intimitate a vecinilor prin construirea unui imobil mult mai înalt decât cele imediat învecinate.

Proiectantul a răspuns argumentat observațiilor formulate.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 62566/26.03.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 215931/12.12.2018 conform răspunsului formulat în data de 17.12.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

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+10E (Rh max = 35 m)** .

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

- 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 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafata construita la sol la nivelul demisolului= 750 mp

Suprafata construita +proiectii console= 810 mp

Suprafata desfasurata = 5980 mp

Suprafata desfasurata cu balcoane =6960 mp

POT 45 % (conform PUZ 60%)

CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

Cap 3.5 Funcțiunea propusa

La demisol se vor realiza parcaje ,asigurandu-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 cîte 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 59 de apartamente din care 13 cu trei camere , 42 cu doua camere si 4 studiouri.

Cap 3.6 Regim de inaltime propus

Regimul de înălțime maxim propus este de D+P+10E si se incadreaza in regimul maxim de înălțime aprobat .

Înălțimea maxima construcției propuse va fi de : +35,00 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Construcția va avea mai multe retrageri pe inaltime fiind realizata in trepte :

-primul regim de inaltime este demisolului in zonele de nord si sud-est construcția vind regim de inaltime demisol va fi la cota + 1,50 fata d eteren amenajat

-al doilea regim de inaltime este D+P+2E in partea de nord-est a construcției
cota + 10,70

-al treilea regim de inaltime este D+P+4E in partea nord-vest a construcției
cota + 16,70

-al patrulea regim de inaltime este D+P+9E in zona de vest si sud-vest a construcției
cota +31,70

-al cincilea regim de inaltime este D+P+10E in zona centrala a construcției
cota +34,70

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 construcțiilor propuse este la min 21,60 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 construcțiilor propuse este la min 5,00 mp. Se vor accepta iesiri in consola fata de aliniament la etajele superioare cu balcoane cu latimea de maxim 1 m.

Strada Lucian Blaga

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere construcția 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.

-spre limita de este va fi o retragere de minim 0,85 la nivelul demisolului si o retragere si o retragere de minim 5,00 la nivelul etajelor superioare .

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

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza dupa cum urmeaza:

- 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 unic o banda pe sens -se propune prin PUZ largirea strazii la doua benzi cite o banda pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersectie a strazii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relatie stinga. Iesirea de pe teren se va face in 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 numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Constanta.

Cap 3.10 Ilustrare investitie propusa

Avind in vederea pozitia amplasamentului ,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 important in zona. Volumetric cladirea incearca sa preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva a coltului dar care sa marcheze aceasta intersectie importanta si sa creeze un accent pe verticala in zona de intersectie a strazilor Dumbraveni si b-dul Tomis .Pentru zona dinpre intersectia Bulevardului Tomis si strada Dumbraveni este propus un accent pe inaltime D+P+9-10 etaje aceasta zona fiind vizibila din ambele directii de mers ale bulevardului Tomis si este cap de perspectiva pentru acesta. Volumetric regimul de inaltime va scadea in trepte la D+P+4E si D+P+2E fata de terenurile din spate facind astfel trecerea cu zona de case. Constructia propusa are o arhitectura moderna cu finisaje moderne si de calitate superioara.

Cap 3.11 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT

Nr	Zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
		1	constructii	0	0
2	Spatii verzi amenajate	0	0	730	36,61
3	Spatii verzi neamenjate	1944	100	0	0
4	Circulatii auto si parcare	0	0	360	18,06
5	Circulatii pietonale	0	0	154	7,72
Total		1994	100	1994	100

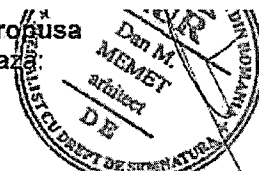
DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate:

- încadrare în zonă
- încadrare în reglementările aprobate
- situația existentă
- reglementări urbanistice
- regim juridic
- reglementări edilitare
- posibilități de mobilare urbană
- simulare 3D, fotografii

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 2141/31.05.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire



- Raportul informării și consultării publicului nr. 62566/26.03.2019

Avize :

- aviz RAJA nr. 637/11707/09.08.2018
- aviz ENEL nr. 231547414/06.09.2018
- aviz RADET nr. B 9837/06.07.2018
- aviz Engie nr. 312.804.982/04.07.2018
- aviz Telekom nr. 992/21.06.2018
- aviz RCS&RDS nr. 6566/04.07.2018
- aviz Comisia de circulație nr. A 5879/04.10.2018
- aviz CNAIR - DRDP Constanța nr. 71156/22.11.2018
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1162/U/23.07.2018
- notificare de specialitate în sănătate publică nr. 1386 R/30.10.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7225 RP/20.06.2018.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările PUZ anterior aprobat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL.

Inspector,
Cristina Stamat

Arhitect Sef,
Mihai Radu
urb. Mihai Radu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 214172/10.12.2018 adresate de Ivan Vasiliță, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Cumpenei nr. 27 B, lot 1, în baza documentației completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 73111 din 08.04.2019

pentru Planul urbanistic de detaliu generat de imobilul situat în Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15;

Inițiator: SC VDT Construct Impex SRL

Proiectant: SC MDM Expresive Building SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Memet

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 al cărui regulament local de urbanism a fost detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017, terenul studiat prin PUD face parte din UTR 1.

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

- Utilizări admise: institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale); servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri); cercetare / dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca / mediateca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurante, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport in spatii acoperite); show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcar multietajate; locuinte colective.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 60%.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,00.

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: clădirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat; clădirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele clădirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max. 20 metri fata de aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu cu o distantă egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri; clădirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel puțin jumătate din înaltimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,0m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea pentru activități permanente care necesită lumină naturală.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a strazii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi de:

-13m pentru P+3E	-16m pentru P+4E
-19m pentru P+5E	-22m pentru P+6E
-25m pentru P+7E	-27m pentru P+8E
-30m pentru P+9E	-33m pentru P+10E
-36m pentru P+11E	-39m pentru P+12E
-42m pentru P+13E	-45m pentru P+14E

Pentru clădirile de tip accent foarte înalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu, ținându-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație; zonele de amplasare a clădirilor mai înalte de 14 etaje vor fi de regulă la intersecțiile majore ale DN2A și în zonă situată la nord/vest de incinta Caragea Dermeni; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de 3,0m; în condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia; această cota variabilă să adăuga înălțimii maxime.

- Spații plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr. 152/ 22.05.2013 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;

- Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0m cu un soclu opac de 60cm și partea superioară traforată; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5m și vor fi opace. se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor. Spre trotuare și circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Cap. 3. Reglementari

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă cu parcaje la demisol, având regimul de înălțime **D+P+10E (Rh max = 35 m)**.

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

- 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 și de limitele laterale și posterioare ale terenului;

Cap 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafața construită la sol la nivelul demisolului = 750 mp

Suprafața construită +proiecții console = 810 mp

Suprafața desfasurată = 5980 mp

Suprafața desfasurată cu balcoane = 6960 mp

POT 45 % (conform PUZ 60%)

CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

Cap 3.5 Funcțiunea 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 cite 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 59 de apartamente din care 13 cu trei camere , 42 cu doua camere si 4 studiouri.

Cap 3.6 Regim de inaltime propus

Regimul de înălțime maxim propus este de D+P+10E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat .

Înălțimea maxima construcției propuse va fi de : +35,00 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Construcția va avea mai multe retrageri pe înaltime fiind realizata in trepte :

-primul regim de inaltime este demisolului in zonele de nord si sud-est construcția vind regim de inaltime demisol va fi la cota + 1,50 fata de teren amenajat

-al doilea regim de inaltime este D+P+2E in partea de nord-est a construcției
cota + 10,70

-al treilea regim de inaltime este D+P+4E in partea nord-vest a construcției
cota + 16,70

-al patrulea regim de inaltime este D+P+9E in zona de vest si sud-vest a construcției
cota +31,70

-al cincilea regim de inaltime este D+P+10E in zona centrala a construcției
cota +34,70

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 construcțiilor propuse este la min 21,60 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 construcțiilor propuse este la min 5,00 mp. Se vor accepta iesiri in consola fata de aliniament la etajele superioare cu balcoane cu latimea de maxim 1 m.

Strada Lucian Blaga

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere construcția 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.

-spre limita de este va fi o retragere de minim 0,85 la nivelul demisolului si o retragere si o retragere de minim 5 ,00 la nivelul etajelor superioare .

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 (doua benzi pe sens)
- Strada Dumbraveni – sens dublu cite o banda pe sens
(acces direct la Bulevardul Tomis)
- Strada Lucian Blaga – sens unic o banda pe sens -se propune prin P.U.Z. largirea strazii la doua benzi cite o banda pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulația pietonala se realizează pe trotuarele aferente strazii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersectie a strazii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relatie stinga. Iesirea 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 de raza Municipiului Constanta.

Cap 3.10 Ilustrare investitie propusa

Avind în vedere poziția amplasamentului, la o intersectie majora a bulevardului Tomis si de faptul ca terenul este cap de perspectiva pentru intrarea în cartierul Palazu s-a optat pentru o cladire care sa aiba un impact arhitectural important în zona. Volumetric cladirea încearca sa preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva a coltului dar care sa marcheze aceasta intersectie importanta si sa creeze un accent pe verticala în zona de intersectie a strazilor Dumbraveni si b-dul Tomis. Pentru zona dinpre intersectia Bulevardului Tomis si strada Dumbraveni este propus un accent pe înaltime D+P+9-10 etaje aceasta zona fiind vizibila din ambele directii de mers ale bulevardului Tomis si este cap de perspectiva pentru acesta. Volumetric regimul de înaltime va scadea în trepte la D+P+4E si D+P+2E fata de terenurile din spate facind astfel trecerea cu zona de case. Constructia propusa are o arhitectura moderna cu finisaje moderne si de calitate superioara.

Cap 3.11 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT

Nr	Zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
		1	constructii	0	0
2	Spatii verzi amenajate	0	0	730	36,61
3	Spatii verzi neamenajate	1944	100	0	0
4	Circulatii auto si parcare	0	0	360	18,06
5	Circulatii piefonale	0	0	154	7,72
Total		1994	100	1994	100

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.01.2019**, Planul urbanistic de detaliu se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- Ulterior completării documentației conform mesajului transmis prin poșta electronică domnului arh. Dan Memet, se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.04.2019**, Planul urbanistic de detaliu s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2141/2018, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef

urb. Mihai Radu Vânturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emiteră acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective <i>arg. ult. sed</i>
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE

*- de la ROR
Se acordă ca soluția prezentată.*



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE

OK, — Trebuie prea tonusca
de la P+9÷10 la P+4
(tăietura în caravale^u) —
u

- arh. Radu Ștefan Cornescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE

(- CAPACITATE MARE, DAR ASTA E!)

- OK

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

În domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE

Se acord



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE:

*Se va respecta condițiile impuse
după consultarea publică*

- arh. Veronica Pribeagu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

Aviz arh. ref

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE

- de verificat dacă edificabilul este reprezentat corect în condițiile din cadrul comunei.
- de verificat memoriul de urbanism să corespundă cu planșa de implementare
- de verificat studiul de teren !!!



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet
PUNCT DE VEDERE	

Președinte: arh. Mihai Isacov



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE

- dr. Doina Păuleanu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.04.2019**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	Solicitare emitere acord consultare publică - PUD construire imobil locuințe colective
ADRESA LUCRĂRII	str. Lucian Blaga nr. 15
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC VDT Construct Impex SRL
PROIECTANT	Arh. Dan Memet

PUNCT DE VEDERE:

- Costin Ioan Răsăuțeanu

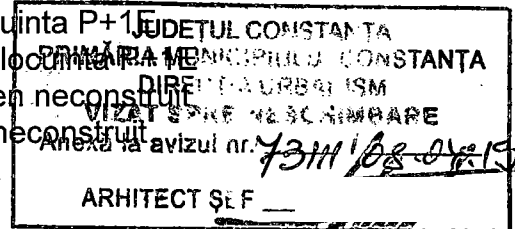
MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. 1. Date generale
Investitia : **ELABORARE PUD CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10E- 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 **LEGI 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 intersecția 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 URBALE LA NIVEL SUPRAMUNICIPALL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE.

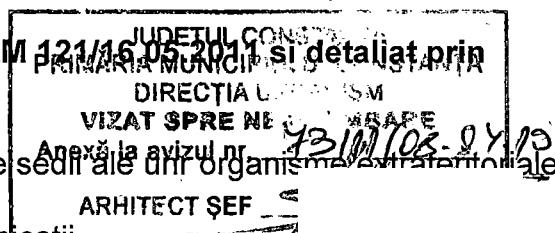
Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 si detaliat prin HCLM 258/31.07

Funcțiuni admise

- institutii ,servicii publice supramunicipale si municipale
- 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 mactiviatati 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
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime maxima de 20 m fata de aliniament ,cladirile care alcatuiesc regim insiruit de amplasare pe parcela ,frontul contiunuu 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 alaturate. 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

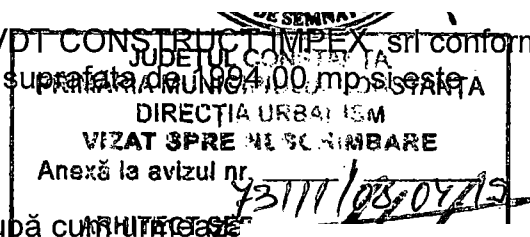
Cap 2.3 Regimul juridic

Terenul este proprietate privata si apartine S.C. VDT CONSTRUCTIV IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 104,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.4 Circulatii

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza dupa cum urmeaza:

- 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, colt parcaje la demisol , având regimul de înălțime **D+P+10E (Rh max = 35 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 incadrează 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 la sol la nivelul demisolului= 750 mp

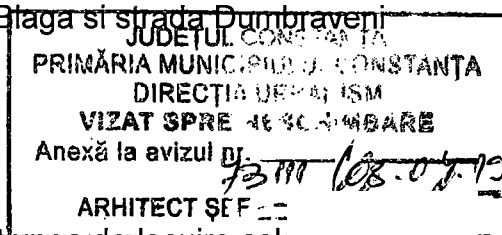
Suprafata construita +proiectii console= 810 mp

Suprafata desfasurata = 5980 mp

Suprafata desfasurata cu balcoane =6960 mp

POT 45 % (conform PUZ 60%)

CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)



ARHITECT ȘEF

Cap 3.5 Functiunea propusa

La demisol se vor realiza parcaje ,asigurandu-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 59 de apartamente din care 13 cu trei camere , 42 cu doua camere si 4 studiouri.

La parter vor fi 7 apartamente :sase apartamente de doua camere si un apartament 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 8 apartamente :un studio ,sase apartamente de doua camere si un apartament 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 2 vor fi 8 apartamente :un studio ,sase apartamente de doua camere si un apartament 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 3 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.

La etajul 4 vor fi 7 apartamente :un studio ,sase apartamente de doua camere si un apartament 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 5 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament 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 6 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament 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 7 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament 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 8 vor fi 4 apartamente :doua 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 9 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament 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 10 vor fi 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+10E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat .

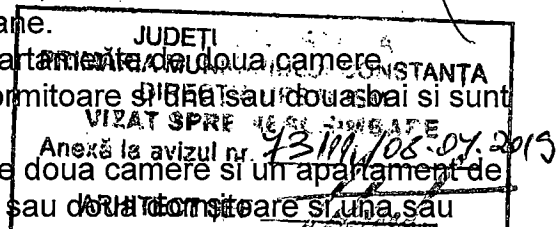
Înălțimea maxima construcției propuse va fi de : +35,00 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Constructia va avea mai multe retageri pe inaltime fiind realizata in trepte :

-primul regim de inaltime este demisolului in zonele de nord si sud-est constructia vind regim de inaltime demisol va fi la cota + 1,50 fata d eteren amenajat

-al doilea regim de inaltime este D+P+2E in partea de nord-est a constructiei
cota + 10,70

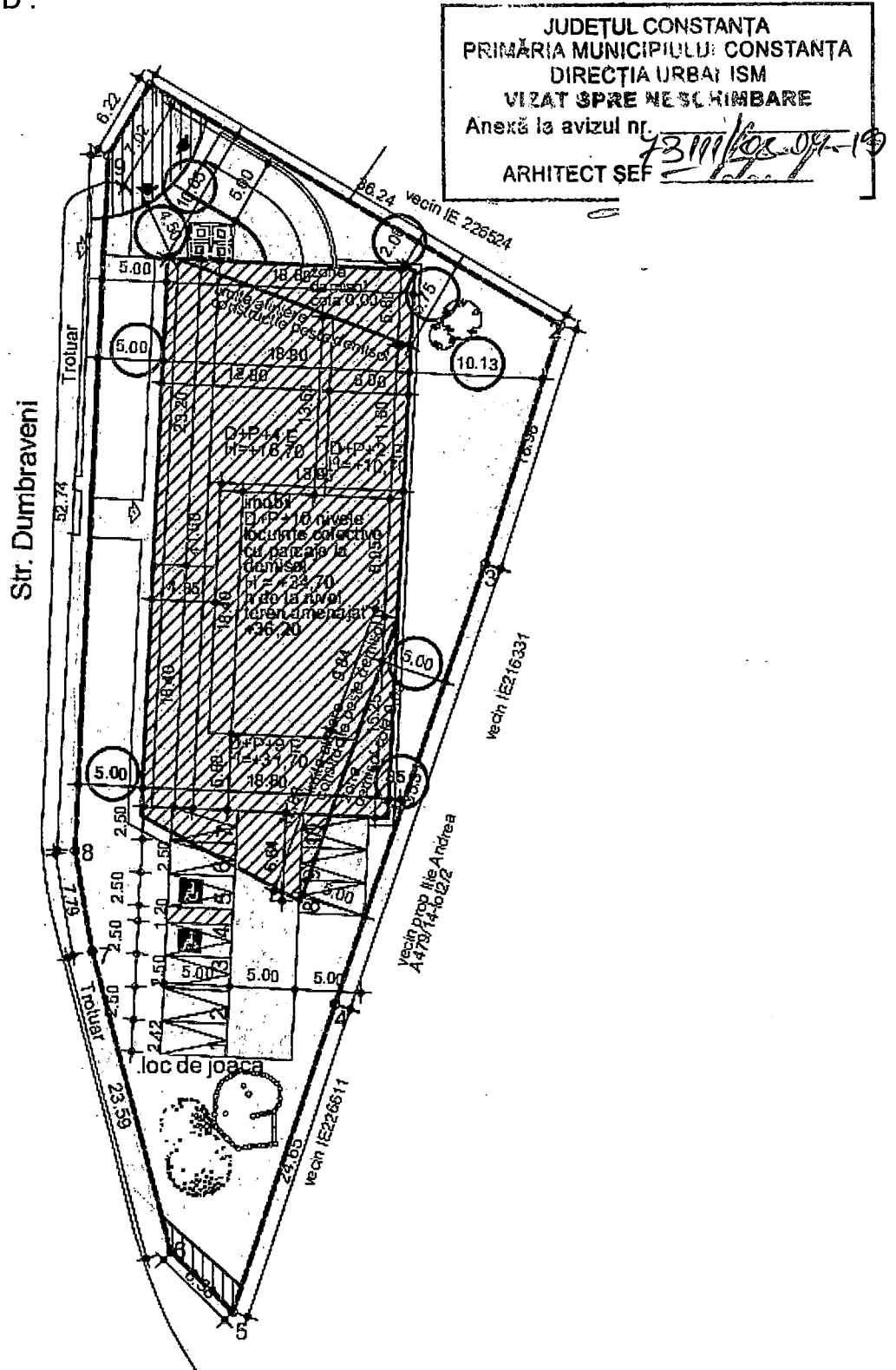
-al treilea regim de inaltime este D+P+4E in partea nord-vest a constructiei
cota + 16,70



-al patrulea regim de inaltime este D+P+9E in zona de vest si sud-vest a constructiei
cota +31,70

-al cincilea regim de inaltime este D+P+10E in zona centrala a constructiei
cota +34,70

Limita edificabilului pe regimuri de inaltime este conform extrasului din plansa
de reglementari din PUD .



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 21,60 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. Se vor accepta iesiri in consola fata de aliniament la etajele superioare cu balcoane cu latimea de maxim 1 m.

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NE ÎNSORIRE
Anexă la avizul nr. 7311/08.04.19
ARHITECT ȘEF

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.

-spre limita de este va fi o retragere de minim 0,85 la nivelul demisolului si o retragere si o retragere de minim 5 ,00 la nivelul etajelor superioare .

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

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 unic o banda pe sens -se propune prin PUZ-largirea strazii la doua benzi cite o banada pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersectie a strazii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relatie stinga. Iesirea de pe teren se va face in 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 Constanta.

Construcții de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp .

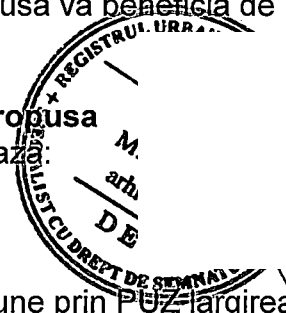
b) Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp

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

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

Imobilul este prevazut cu 59 de apartamente cu suprafete 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 in sisteme de parcare multietajate dispuse in mai multe echipamente . 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 echipamente cu doua platforme suprapuse prevazute cu cate patru locuri de parcare fiecare. Accesul la demisol se va realiza prin intermediul unei rampe cu latimea de 5 m .

La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori dintr care doua locuri vor fi pentru persoanele cu handicap . Cele zece locuri vor avea acces pe drumul de circulatie a demisolului.

PRIMEA DE CIRCULATIE A
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NO SCIMBARE
vizul nr. 3111 / 08.04.13
HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind
ARHITECT SEF

Cap 3.8 Asigurarea spațiilor verzi pentru investiția propusă

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

Construcții de locuințe colective – vor fi prevazute spații verzi si plantate, pe o suprafața de 30% din suprafața terenului.

Pentru investiția propusă se vor asigura 730 mp de spațiu verde la nivelul solului reprezentind 36,60%.

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 realizată 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 propusa

Avind in vederea pozitia amplasamentului , 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 important in zona. Volumetric cladirea incearca sa preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva a coltului dar care sa marcheze aceasta intersectie importanta si sa creeze un accent pe verticala in zona de intersectie a strazilor Dumbraveni si b-dul Tomis .Pentru zona dinpre intersectia Bulevardului Tomis si strada Dumbraveni este propus un accent pe inaltime D+P+9-10 etaje aceasta zona fiind vizibila din ambele directii de mers ale bulevardului Tomis si este cap de perspectiva pentru acesta. Volumetric regimul de inaltime va scadea in trepte la D+P+4E si D+P+2E fata de terenurile din spate facind astfel trecerea cu zona de case. Constructia propusa are o arhitectura moderna cu finisaje moderne si de calitate superioara.

Pentru finisarea cladirii se vor folosi fatade ventilate cu placaje ceramice si placaje din Reynobond de culoare alba , se vor folosi balustrazi din sticla de culoare gri deschis . Timplariile ca si mainile curente vor fi de culoare gri . Invelitorile vor fi in terasa si vor fi tratate cu membrane bituminoase cu fata aparenta cu ardezie.



Cap 3.11 Bilant teritorial
BILANT TERITORIAL TEREN STUDIIAT

Nr	Zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
		1	constructii	0	0
2	Spatii verzi amenjate	0	0	730	36,61
3	Spatii verzi neamenjate	1944	100	0	0
4	Circulatii auto si parcare	0	0	360	18,06
5	Circulatii pietonale	0	0	154	7,72
Total		1994	100	1994	100

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 93/111/08.04.13
ARHITECT ȘEF

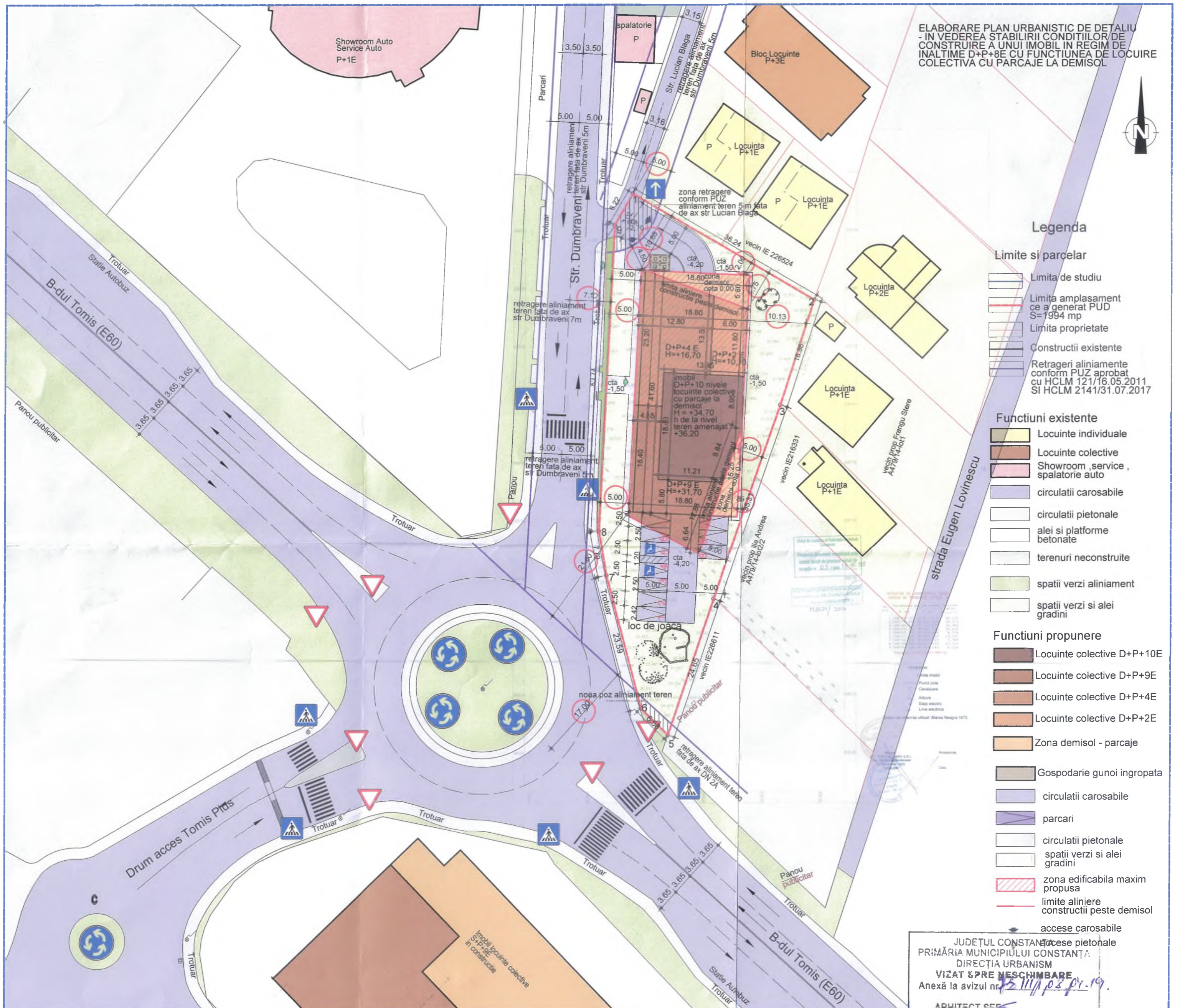
Cap 3.12 Concluzii

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții D+P+10E 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 și 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 înșoririi construcțiilor existente și nou propuse.

Intocmit,
arh. Memet Dan



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



- Legenda**
- Limite si parcelar**
- Limita de studiu
 - Limita amplasament ce a generat PUD S=1994 mp
 - Limita proprietate
 - Constructii existente
 - Retrageri aliniament conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 SI HCLM 2141/31.07.2017
- Funcțiuni existente**
- Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - Showroom, service, spalatorie auto
 - circulatii carosabile
 - circulatii pietonale
 - alei si platforme betonate
 - terenuri neconstruite
 - spatii verzi aliniament
 - spatii verzi si alei gradini
- Funcțiuni propunere**
- Locuinte colective D+P+10E
 - Locuinte colective D+P+9E
 - Locuinte colective D+P+4E
 - Locuinte colective D+P+2E
 - Zona demisol - parcaje
 - Gospodarie gunoi ingropata
 - circulatii carosabile
 - parcari
 - circulatii pietonale
 - spatii verzi si alei gradini
 - zona edificabila maxim propusa
 - limite aliniere constructii peste demisol
 - accese carosabile
 - accese pietonale

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REVERȘIT
Anexă la avizul nr. 12/11/2014
ARHITECT SER

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT					
Nr	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	750	37,61
2	spatii verzi amenjate	0	0	730	36,61
3	spatii verzi neamenjate	1994	100	0	0
4	circulatii auto si parcari	0	0	360	18,06
5	circulatii pietonale	0	0	154	7,72
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 479/13-101

Suprafata construita la sol la nivelul demisolului= 750 mp
Suprafata construita +proiectii console= 810 mp
Suprafata desfasurata = 5980 mp
Suprafata desfasurata cu balcoane =6960 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
spatii verzi la sol 730 mp -36,60%

UTR 1	EXISTENT	APROBAT prin PUZ	PROPOS
FUNCTIUNI	-	instituti si servicii publice servicii de sanatate servicii financiar bancare ,hoteluri showroomuri auto , locuinte colective	locuinte colective parcaje demisol
RH max	-	P+14E	D+P+10E
POT	0%	60%	45%
CUT	0	3	3
Circulatii	Circulatia 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 plansa reglementari fata de limitele laterale si 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+10E-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	FAZA: PUD
Specific:	Numele:	Semnatura:	Denumirea plansei: PLAN REGLEMENTARI		Plansa nr: U4-V2	
Sef proiect:	arh DAN MEMET					
Proiectat:	arh DAN MEMET					

h/I= 420 / 297 (0.12m2)

Allplan 2017