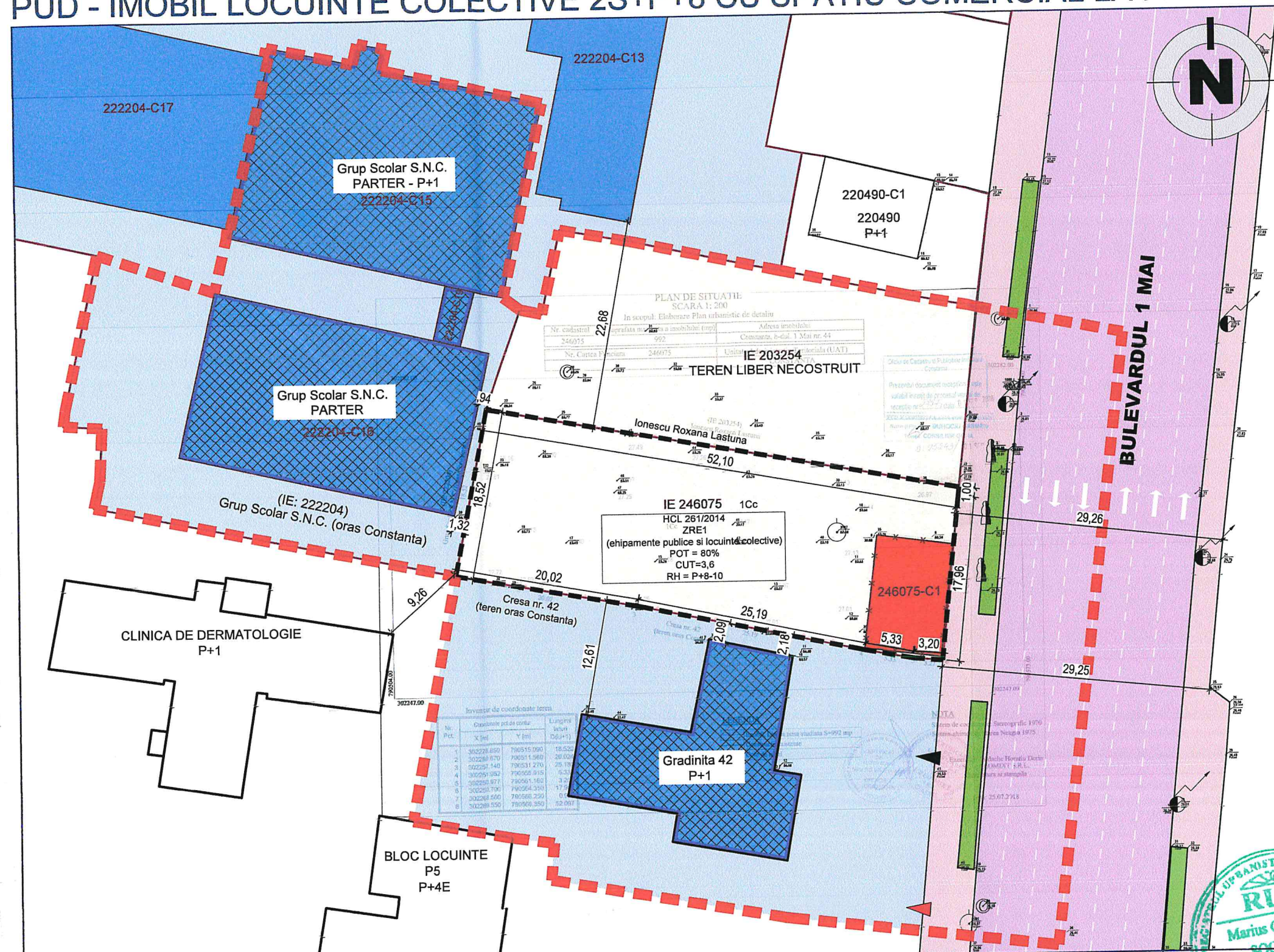


PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

MUN. CONSTANTA BULEVARDUL 1 MAI, NR. 44

U01-SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITE IMOBILE E TERRA
- LIMITE CONSTRUCTII E TERRA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

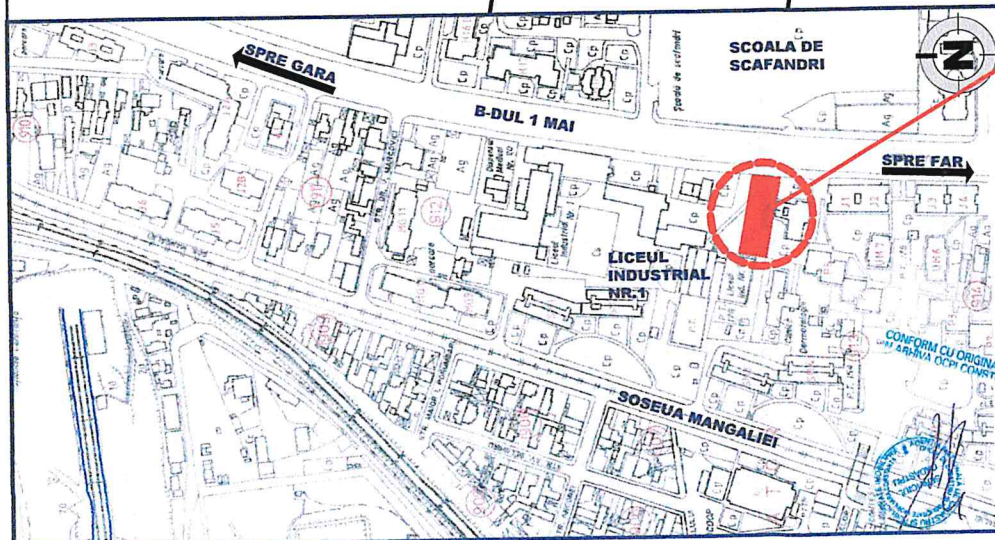
- FUNCTIUNI DE INVATAMANT (CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT)
- SPATIU COMERCIAL PARTER EXISTENT PE AMPLASAMENT PROPUIS PENTRU DESFIINTARE - A.D. nr. 10/19.02.2018
- TERENURI LIBERE NECOSTRUITE
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII AUTO
- ▶ ACCES PIETONAL
- ▶ ACCES AUTO

STAREA CLADIRILOR

- BUNA
- MEDIE
- REA

STUCTURA CLADIRILOR

- DURABILA
- SEMIDURABILA
- NEDURABILA



AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC.1/5000

REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT PRIN PUD
-PARCELA IE 246075, S= 992mp
CONFORM HCL NR. 261/ 2014
-ZONA ZRE 1 (echipamente publice si locuinte colective)
-POT =80%
-CUT=3,6
-RH=P+8-10

T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP

OBIECTIV

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

ADRESA

BULEVARDUL 1 MAI, NR.44
MUN. CONSTANTA

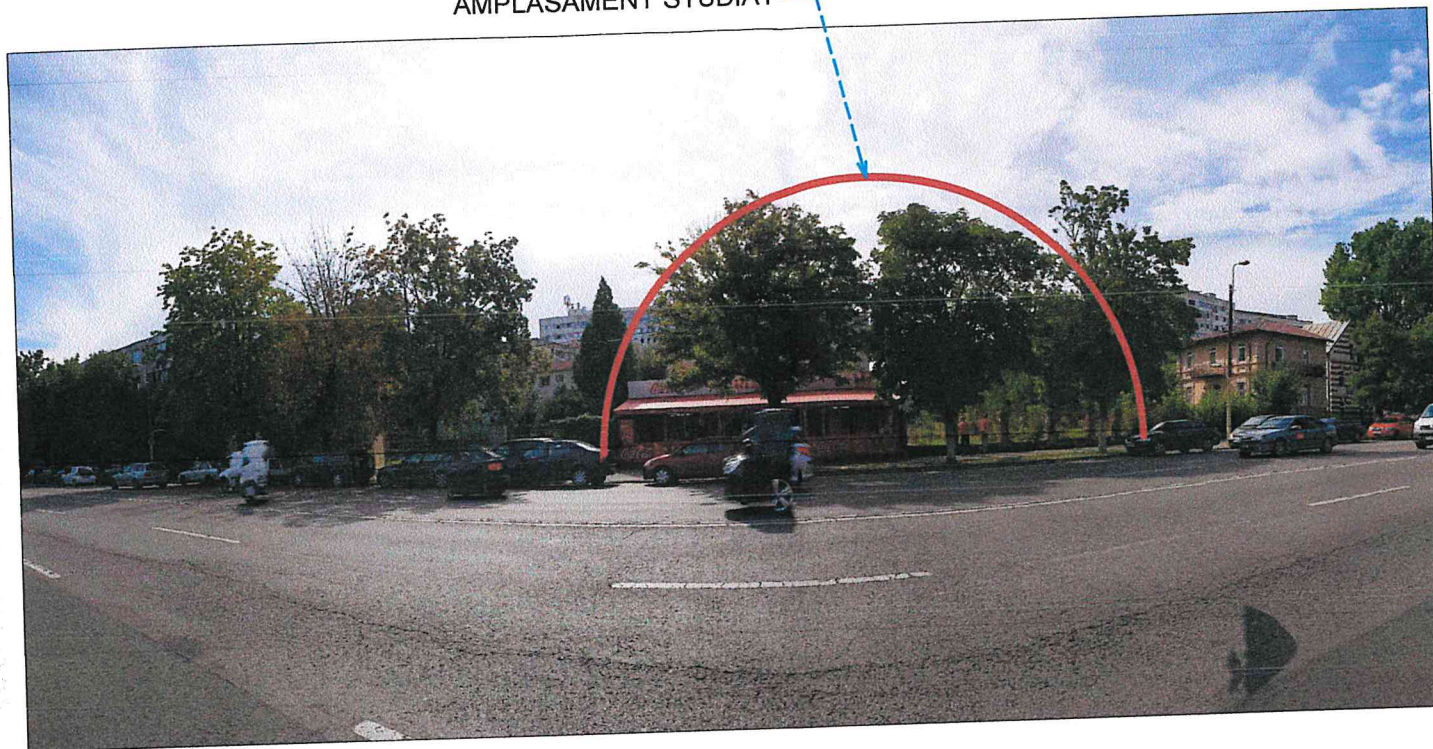
BENEFICIAR

NEDELSCU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.

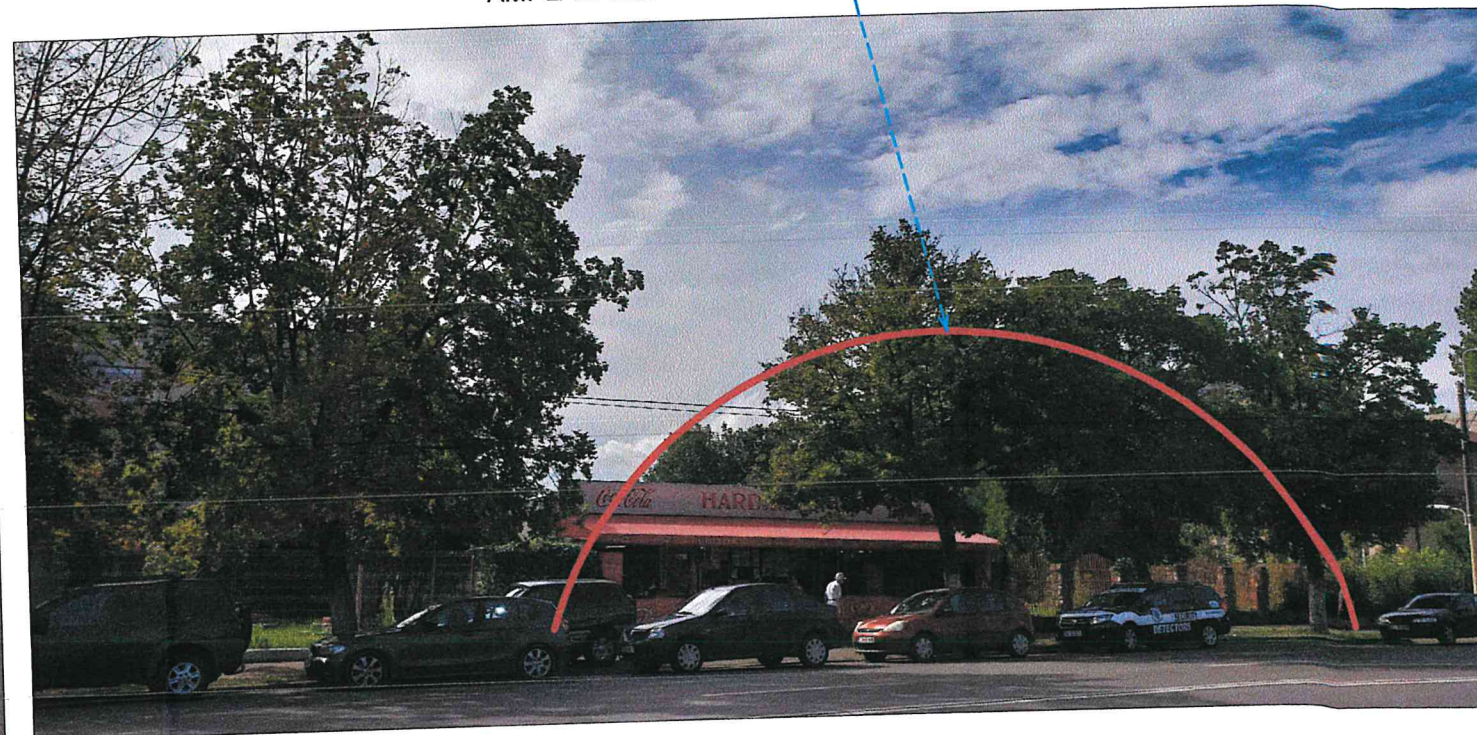
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA.

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
07/2017	P.U.D.	MAI 2019	PUD-U01.1
SPECIALITATEA			URBANISM
SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
VERIFICAT	---		
DESEN			SCARA
SITUATIA EXISTENTA			1/500
---			00
---			---
---			---

AMPLASAMENT STUDIAT



AMPLASAMENT STUDIAT

VECIN SUD -
GRADINITA NR.42

AMPLASAMENT STUDIAT



AMPLASAMENT STUDIAT



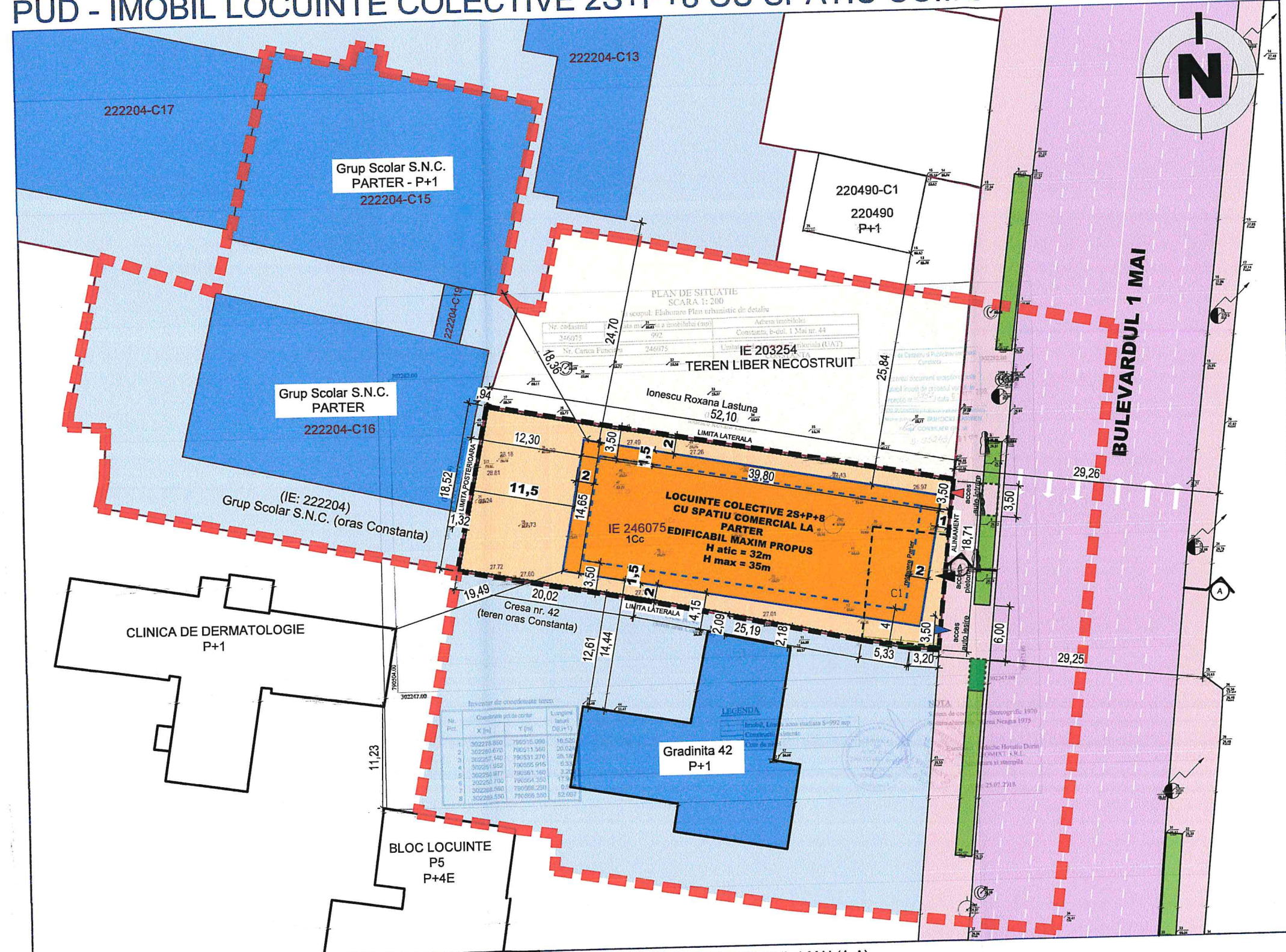
AMPLASAMENT STUDIAT

VECIN NORD
TEREN LIBER NECONSTRUITSCOALA DE SCAFANDRI
VIS-A-VIS DE AMPLASAMENTUL STUDIAT
(FATA DE B-DUL 1 MAI)

T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV	
	07/2017	P.U.D.	MAI 2019	PUD-U01.2	
	SPECIALITATEA			ARHITECTURA	
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici			
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici			
	DESENAT	arh.satg. Miruna Spiridon			
	VERIFICAT	---			
ADRESA	DESEN			SCARA	REVIZIA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44 MUN. CONSTANTA	SITUATIA EXISTENTA			1/500	00
	FOTO AMPLASAMENT STUDIAT			---	---
BENEFICIAR	---			---	---
NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.	---			---	---
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA					

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

MUN. CONSTANTA BULEVARDUL 1 MAI, NR. 44
U02-REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITE IMOBILE E TERRA
- LIMITE CONSTRUCTII E TERRA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE PENTRU DESFIINTARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- FUNCTIONI DE INVATAMANT (CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT)
- TERENURI LIBERE NECONSTRUITE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII AUTO
- SPATII PLANTATE/ PLANTATIE DE ALINIAMENT EXISTENTA MENTINUTA

RESTRICTII, CONDITIONARI SI REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU PARCELA IE 246075

- SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA PROPUSA PENTRU CONSTRUCTII SUPRATERANE INCLUSIV CONSOLE SI BALCOANE CU RH=P+8
- SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA PROPUSA PENTRU PARTER
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE PENTRU CONSTRUCTII SUPRATERANE
- LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER RH=2S+P+8 - EDIFICABIL MAXIM PROPUSE
- TEREN AFERENT LOCUINTELOR COLECTIVE PROPUSE PENTRU AMENAJARE CU CIRCULATII AUTO, PIETONALE, SPATII VERZI, PARC
- SPATII PLANTATE PROPUSE PENTRU RELOCARE S=6MP
- SPATII PLANTATE RELOCATE S=6MP
- ACCES AUTO INTRARE/IESIRE
- ACCES PIETONAL IN CLADIRI

RUR
Marius Claudiu D. SOCARICI
arhitect

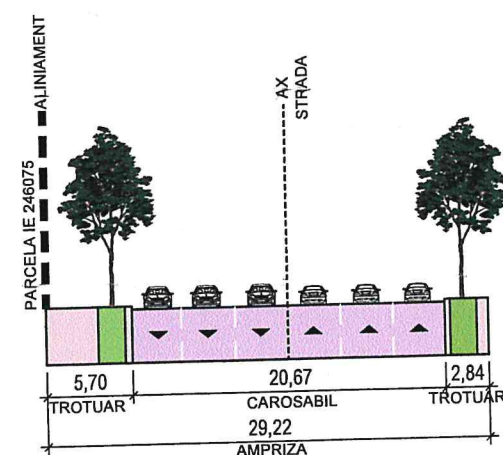
FIRMA
J3/2005/2015
TOMIS ARCHITECTURE GROUP
S.R.L.
C.U.I. 34804858
CONSTANTA ROMANIA

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE		
SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	992.00 mp.	992.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII SUPRATERANE maxim	446.40 mp.	45.00 %
CIRCULATII SI AMENAJARI	347.20 mp.	35.00%
SPATII PLANTATE la sol minim	198.40 mp.	20.00%
TOTAL	992.00 mp.	100.00 %

REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE / PROPUSE PRIN PUD
PT. PARCELA IE 246075 (S=992mp)
CONFORM HCL NR. 261/ 2014

PROPUSE (PUD)
-ZONA ZRE 1 (se mentine)
-POT max =45%(constructii supratereane)
-CUT=3,6 (se mentine)
-RH=P+8-10

PROFIL EXISTENT BULEVARDUL 1 MAI (A-A)



T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP

OBIECTIV

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

ADRESA

BULEVARDUL 1 MAI, NR.44
MUN. CONSTANTA

BENEFICIAR

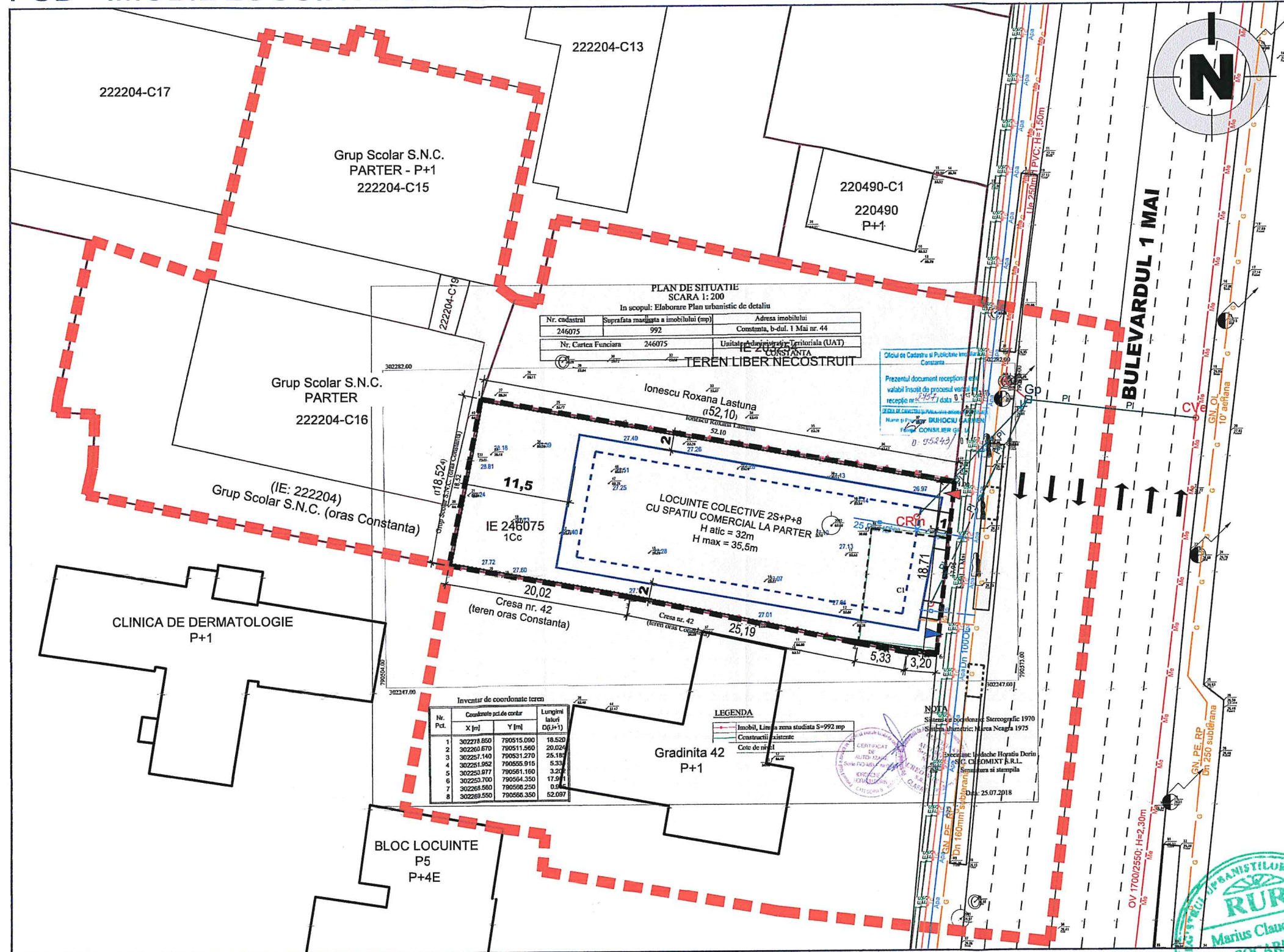
NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA.

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
07/2017	R.U.D.	OCTOMBRIE 2019	PUD-U02
SPECIALITATEA			
SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
VERIFICAT	---		
DESEN		SCARA	REVIZIA
REGLEMENTARI URBANISTICE		1/500	04
---		---	---
---		---	---

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

MUN. CONSTANTA BULEVARDUL 1 MAI, NR. 44
U03-REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIASTE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITE IMOBILE E TERRA
- LIMITE CONSTRUCTII E TERRA

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- CONDUCTE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- BRANSAMENT DE GAZE NATURALE PROPUIS

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- LES 10+20KV

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

- CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APA; PRESIUNE 1,8atm
- BRANSAMENT DE APA PROPUIS PENTRU DESFIINTARE
- BRANSAMENT DE APA PROPUIS
- COLECTOR UNITAR
- COLECTOR PLUVIAL
- COLECTOR PLUVIAL PROPUIS PENTRU DESFIINTARE
- COLECTOR PLUVIAL PROPUIS
- CAMIN DE VIZITARE
- CAMIN RACORD
- GURA DE PLOAIE

TELECOMUNICATII

- RETEA TELEKOM

T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP

OBIECTIV
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

ADRESA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44
MUN. CONSTANTA

BENEFICIAR
NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
07/2017	P.U.D.	SEPTEMBRIE 2019	PUD-U03
SPECIALITATEA			URBANISM.
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici	
PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
VERIFICAT	---		
DESEN	SCARA	REVIZIA	
REGLEMENTARI EDILITARE	1/500	02	
---	---	---	
---	---	---	
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA.			

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

MUN. CONSTANTA BULEVARDUL 1 MAI, NR. 44

U04-OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

LEGENDA

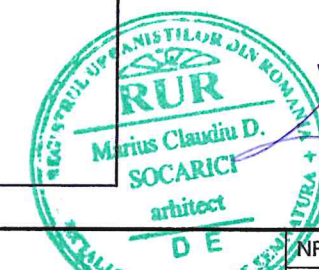
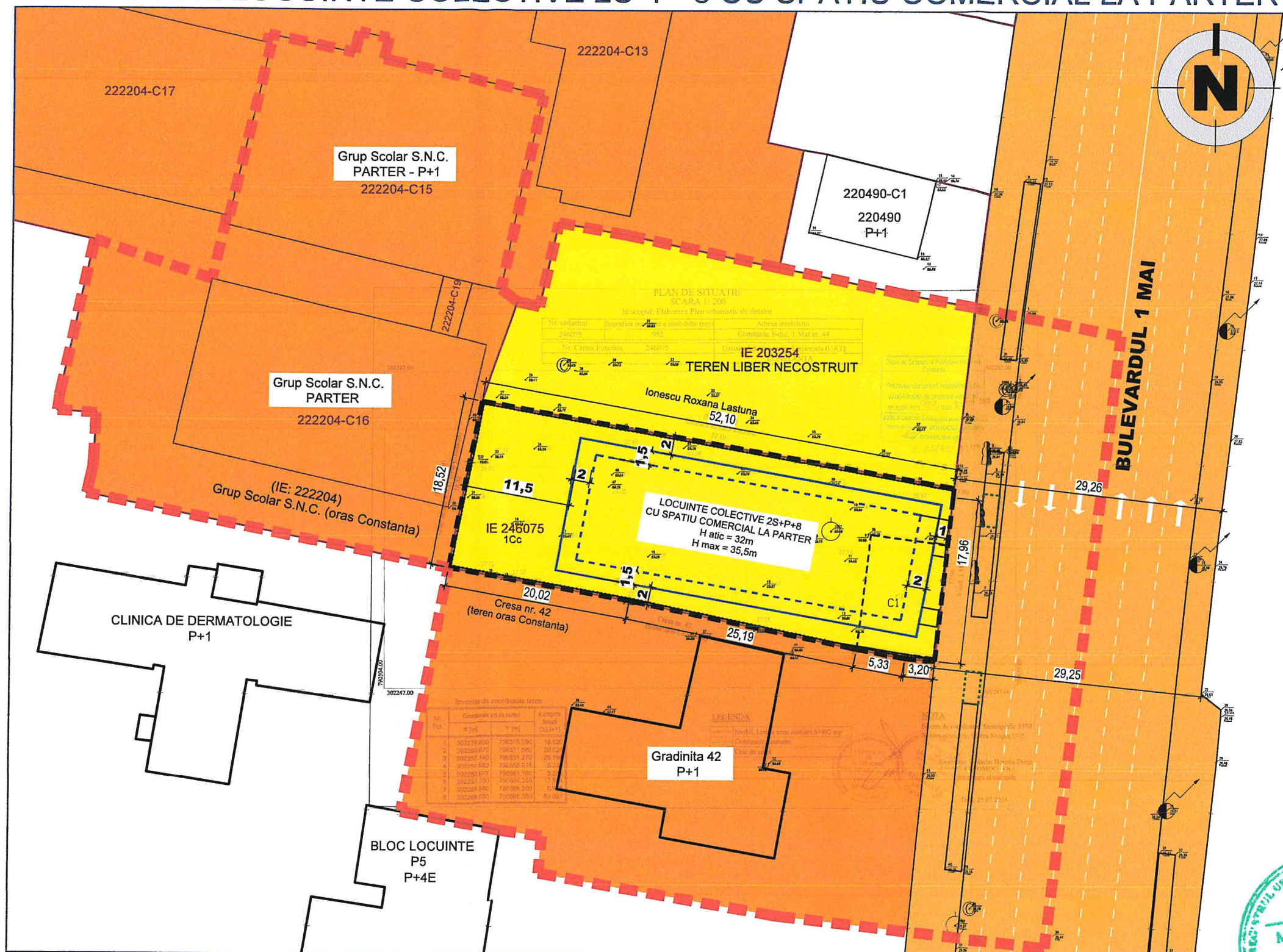
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITE IMOBILE E TERRA
- LIMITE CONSTRUCTII E TERRA

PROPRIETATEA TERENURILOR

- TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

RESTRICTII, CONDITIONARI SI REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU PARCELA IE0246075

- SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA CONSTRUCTII SUPRATERANE
- SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA CONSOLE/BALCOANE/TERASE
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE



T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
07/2017	P.U.D.	MAI 2019	PUD-U04
SPECIALITATEA			URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici	
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici	
---	DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon	
---	VERIFICAT	---	
ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44 MUN. CONSTANTA	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1/500	00
BENEFICIAR	---	---	---
NEDELCU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.	---	---	---

ACEST DOCUMENT NU LIA EL REPRODUS SUB NICOL FORMA SI SUB NICUL MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIE AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

MUN. CONSTANTA BULEVARDUL 1 MAI, NR. 44

U05.1-POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

LEGENDA

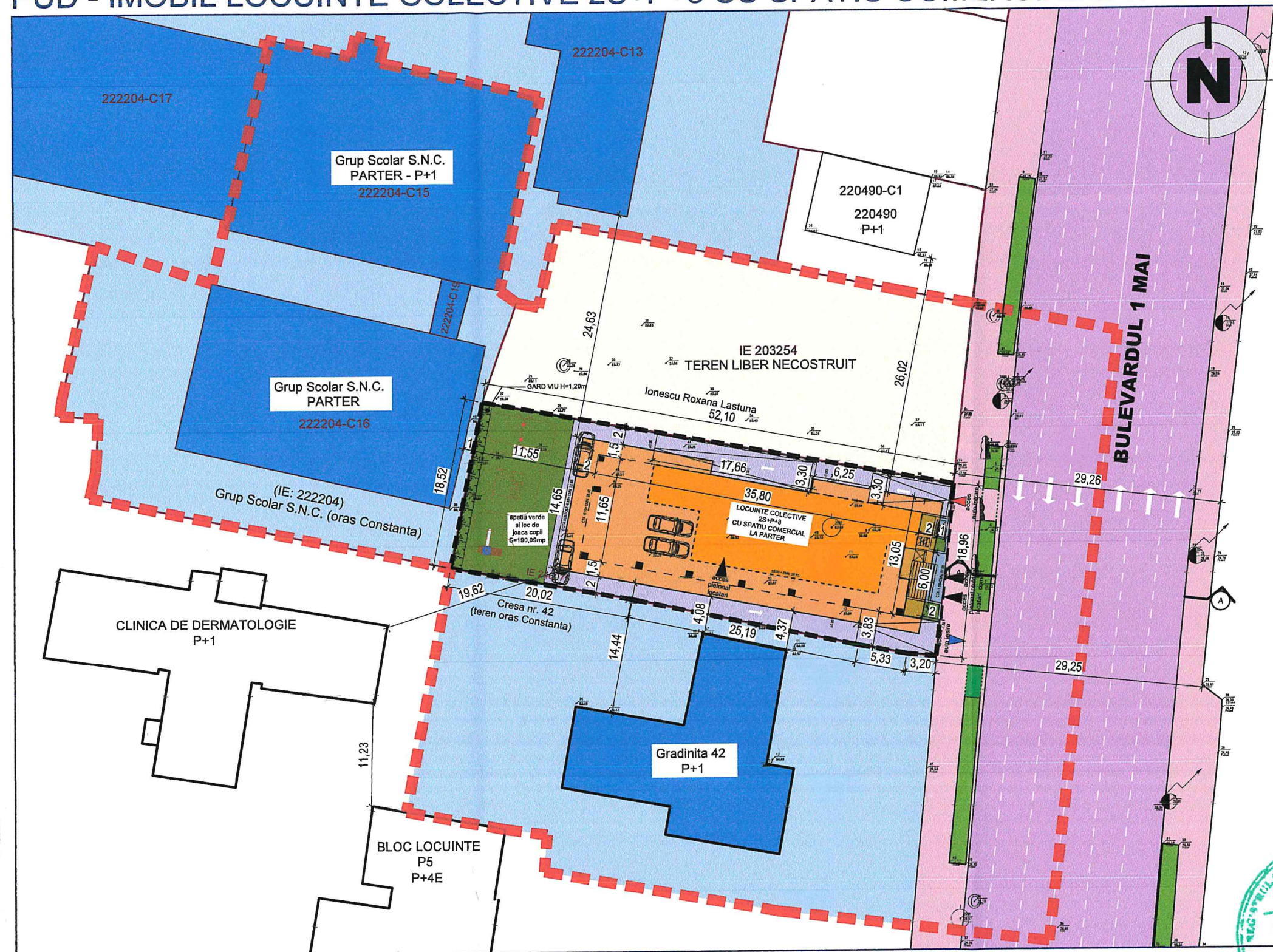
- LIMITA ZONEI STUDIASTE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITE IMOBILE E TERRA
- LIMITE CONSTRUCTII E TERRA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- FUNCTIUNI DE INVATAMANT (CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT)
- TERENURI LIBERE NECONSTRUITE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII AUTO
- SPATII PLANTATE/ PLANTATIE DE ALINIAMENT EXISTENTA MENTINUTA

PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA PENTRU PARCELA IE0246075

- IMOBIL PROPUSE - LOCUIRE COLECTIVA SI SPATII COMERCIALE LA PARTER; RH = 2S+P+8
- CONTUR INDICATIV PARTER
- CONTUR INDICATIV ETAJE 1-8
- SPATII PLANTATE LA SOL SI LOC DE JOACA COPII
- SPATII PLANTATE PROPUSE PENTRU RELOCARE S=6MP
- SPATII PLANTATE RELOCATE S=6MP
- RAMPA ACEES AUTO
- CIRCULATII AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL/IN CLADIRI
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- PARCAJE LA SOL IN INCINTA
- ACCES AUTO INTRARE/IESIRE



BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	992.00 mp.	992.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII (PROIECTIE)	420.55 mp.	42.39 %
CIRCULATII	369.69 mp.	37.27 %
SPATII PLANTATE	201.76 mp.	20.34 %
TOTAL	992.00 mp.	100.00 %

REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE / PROPUSE PRIN PUD PT. PARCELA IE 246075 (S=992mp)

CONFORM HCL NR. 261/ 2014	PROPUSE (PUD)
-ZONA ZRE 1 (echipamente publice si locuinte colective)	-ZONA ZRE 1 (se mentine)
-POT =80%	-POT =45%
-CUT=3,6	-CUT=3,6 (se mentine)
-RH=P+8-10	-RH=P+8

PROPUNERE
S Teren = 992 mp cf masuratori
SC Parter = 420,55 mp
SC calcul POT = 420,55 mp
SCD = 5279,97 mp
SCD calcul CUT = 3555,35 mp
RH = 2S+P+8E

Indicatori urbanistici propusi prin planul de mobilare
POT propus = 42.40 %
CUT propus = 3.58

T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP

OBIECTIV
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

ADRESA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44
MUN. CONSTANTA

BENEFICIAR
NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA.

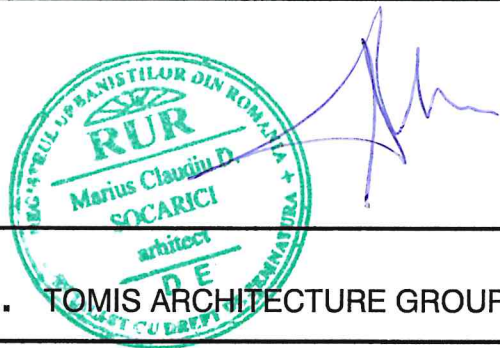
NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
07/2017	P.U.D.	SEPTEMBRIE 2019	PUD-U05.1
SPECIALITATEA			URBANISM
SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
VERIFICAT	---		
DESEN		SCARA	REVIZIA
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		1/500	05
PLAN DE SITUATIE		1/500	---
---		---	---

SIMULARE 3D



T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	07/2017	P.U.D.	SEPTEMBRIE 2019	PUD-U05.2
	SPECIALITATEA			URBANISM
	OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici	
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
---	DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
---	VERIFICAT	---		
ADRESA	DESEN		SCARA	REVIZIA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44 MUN. CONSTANTA	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		---	04
	SIMULARE 3D		---	---
BENEFICIAR			---	---
NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.			---	---

SIMULARE 3D



T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	07/2017	P.U.D.	SEPTEMBRIE 2019	PUD-U05.3
	SPECIALITATEA			URBANISM
	OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici	
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
	DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
	VERIFICAT	---		
	ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44 MUN. CONSTANTA	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		---	04
	SIMULARE 3D		---	---
	BENEFICIAR		---	---
NEDELCU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.		---	---	---

PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

MUN. CONSTANTA BULEVARDUL 1 MAI, NR. 44
U05.4-POSIBILITATI DE MOBILARE
URBANISTICA

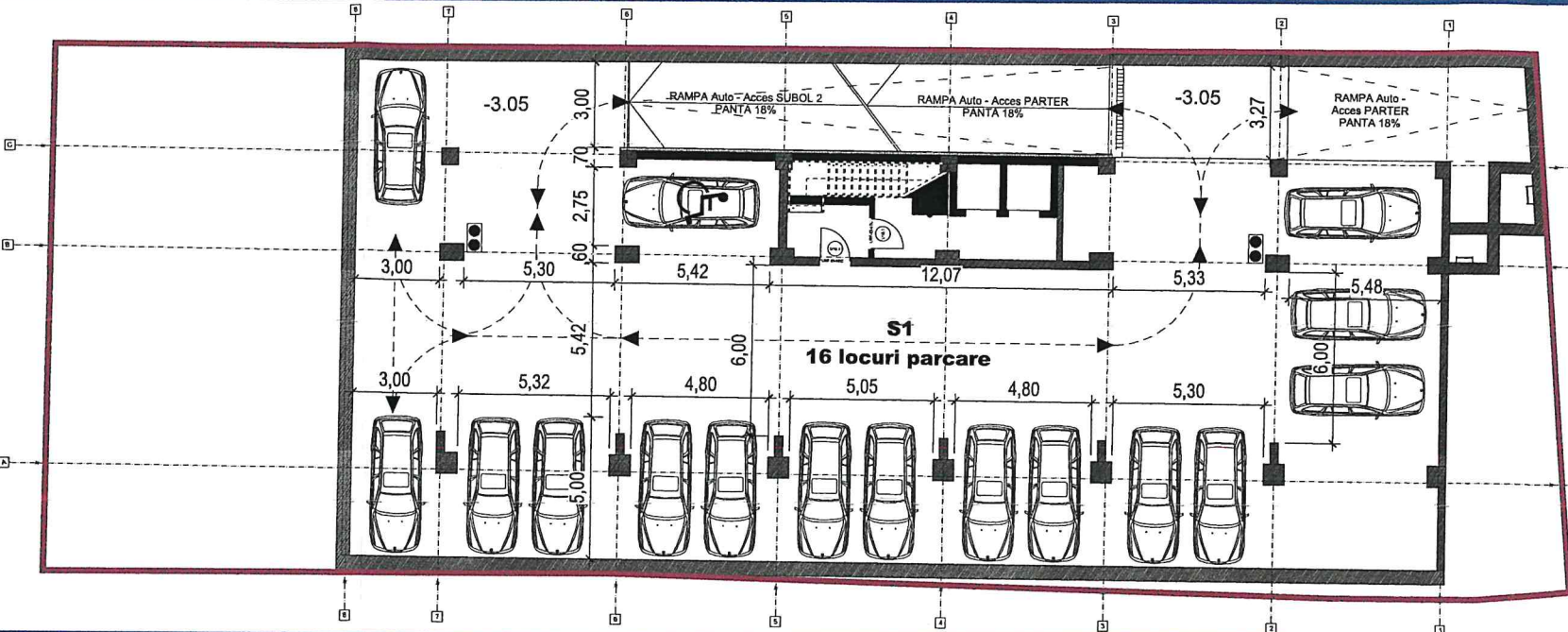
NECESARUL DE PARCARI

SPATIU COMERCIAL PARTER (Sutil=83,30mp) => 2 lp necesare
APARTAMENTE ET.1-8 (3 / 4 apartamente/etaj cu S<100mp) =>28 lp necesare
SPOR PT. LOCUINTE SI COMERT (20% =6LP)
TOTAL NECESAR = 36 LP

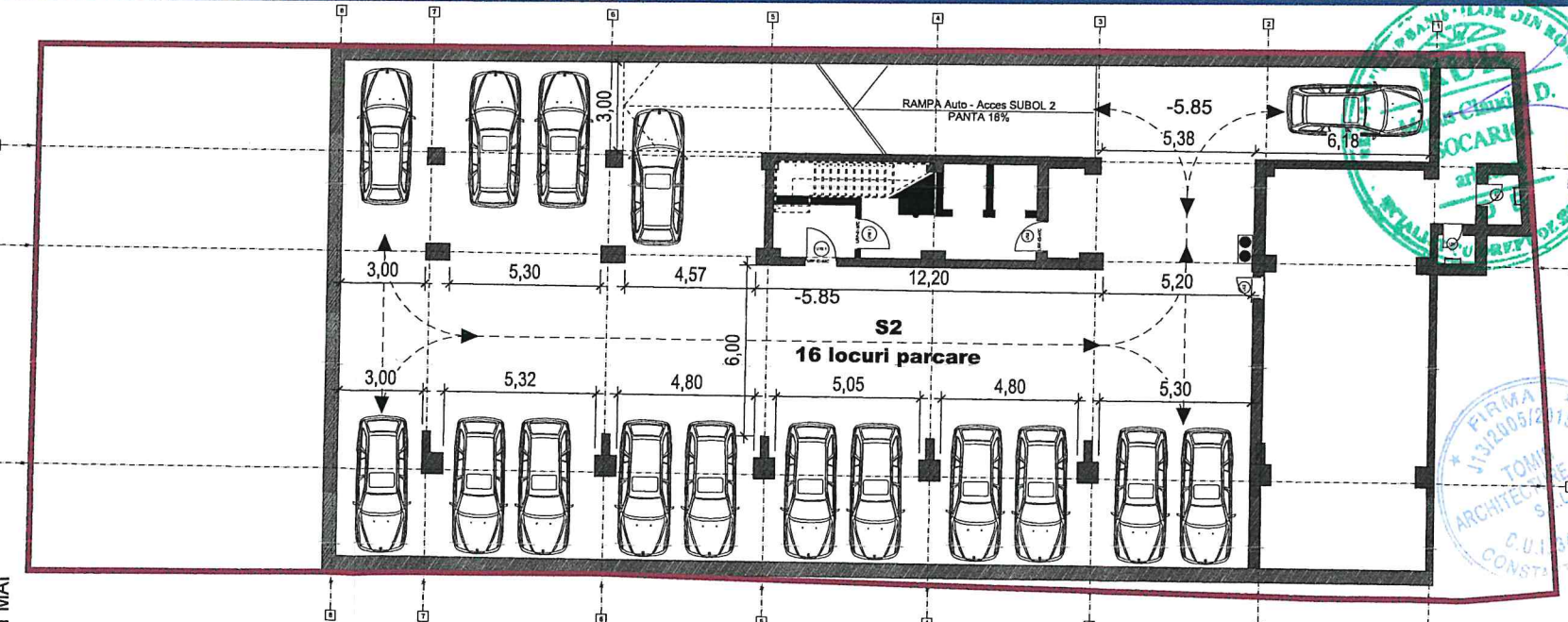
PROPUNERE PARCARI

SUBSOL 1 - 16 LOCURI DE PARCARE
SUBSOL 2 - 16 LOCURI DE PARCARE
PARTER - 4 LOCURI DE PARCARE
TOTAL = 36 LOCURI DE PARCARE

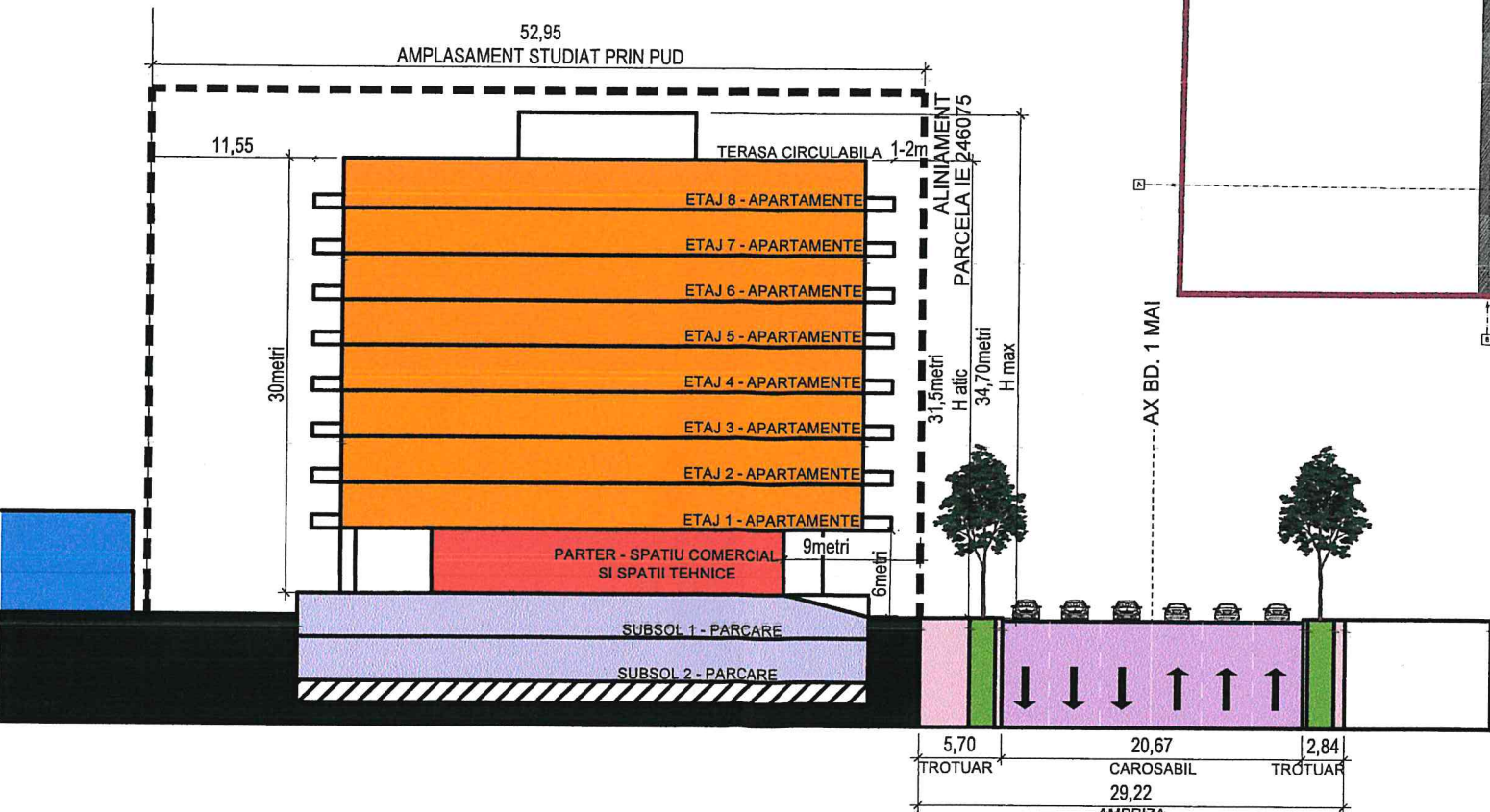
PLAN SUBSOL 1 SCARA 1/250



PLAN SUBSOL 2 SCARA 1/250



SECTIUNE CARACTERISTICA (A-A) SC.1/500



T.A.G. TOMIS ARCHITECTURE GROUP	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	07/2017	P.U.D.	SEPTEMBRIE 2019	PUD-U05.4
	SPECIALITATEA			URBANISM
	OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici	
PUD - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
	DESENAT	arh.stag. Miruna Spiridon		
	VERIFICAT	---		
	ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44 MUN. CONSTANTA	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	---	05	
	PLAN SUBSOL 1	1/250	---	
	PLAN SUBSOL 2	1/250	---	
	SECTIUNE CARACTERISTICA	1/500	---	
BENEFICIAR				
NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PT. INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.				
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICIO FORMA SI SUB NICIUN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL T.A.G. S.R.L. CONSTANTA				

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU "PUD – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER", BULEVARDUL 1 MAI, NR.44, MUN.CONSTANTA



SEPTEMBRIE 2019

CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL

1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
2. CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA
3. CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA
4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ADRESA	MUN. CONSTANTA, B-DUL 1 MAI, NR.44
BENEFICIAR:	NEDELICU ILYUS-EDWARD SI ADINA LUCIA PENTRU INVESTITOR DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.
DATA ELABORARII	SEPTEMBRIE 2019

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D. – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+8CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, BULEVARDUL 1 MAI, NR.44, MUN. CONSTANTA are la baza Certificatul de urbanism nr.2413/25.06.2018.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.261/18.12.2014. Prezenta documentatie detaliaza reglementarile urbanistice aprobate, mentionate in certificatul de urbanism nr. 2413/25.06.2018.

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul):

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

(2)Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

(3)Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

CAPITOLUL 2

INCADRAREA IN ZONA

2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat se afla pe bulevardul 1 Mai, nr.44 langa Grup Scolar S.N.C. si Gradinita nr.42., vis-à-vis de Scoala de Scafandri, între Stadionul Portul si Parcul FAR.

Amplasamentul studiat prin PUD – **parcela IE 246075**, este proprietate privata a beneficiarului, NEDELICU ILYUS-EDWART si NEDELICU ADINA LUCIA, investitor fiind DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 167/29.01.2016, Actului de alipire nr. 2588/27.10.2016 si conform Contractului de asociere in participatiune nr. 1563/10.07.2017.

Parcela IE 246075 cu suprafata de **992mp** are urmatorii vecini, conform documentatiei cadastrale:

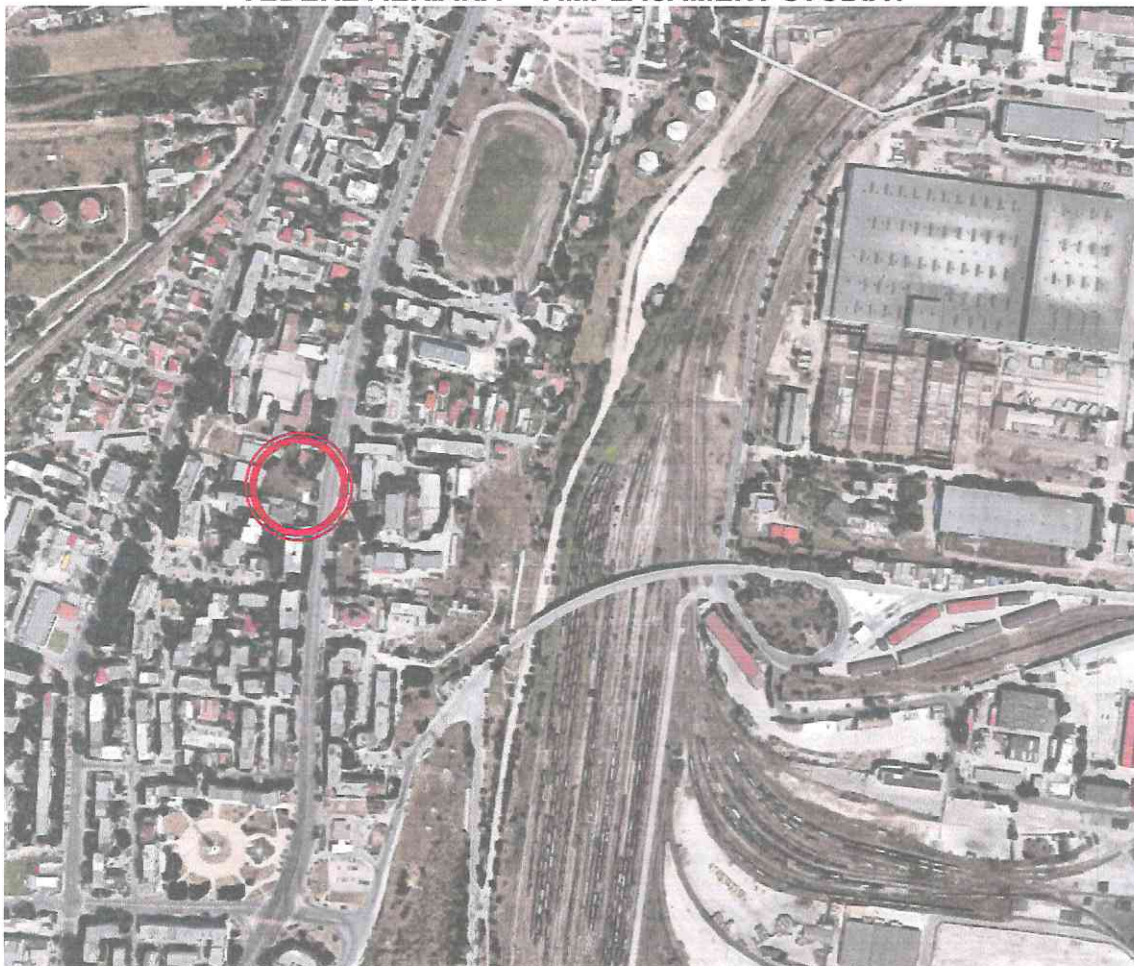
- La nord – teren proprietate privata – liber, neconstruit
- La sud – Gradinita nr.42 – teren Mun. Constanta
- La est – bulevardul 1 Mai
- La vest – parcela IE 222204 – Grup Scolar S.N.C. – teren Mun, Constanta



Limita zonei studiate prin PUD curpinde amplasamentul studiat – parcela IE 246075 si vecinii limitrofi acesteia, parcelele invecinate.

Zona studiata este o zona destinata echipamentelor publice si locuintelor colective, conform prevederilor HCL nr.261/18.12.2014.

VEDERE AERIANA – AMPLASAMENT STUDIAT



Sursa: Google maps

2.2 STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin HCL nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL.327/2015.
- Planul topografic al zonei
- Studiul geotehnic
- Studiu de insorire
- Simulare tridimensionala
- Studiu foto



2.3 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat prin PUD se afla, conform PUZ-HCL nr. 261/18.12.2014, in subzona de reglementare **ZRE1: subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier, complex rezidential existente si locuinte colective inalte P+8-10 situate in afara perimetrelor de protectie**

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUZ, pentru zona ZRE1:**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, locuinte colective inalte P+8-10 in proprietate particulara de standard mediu si ridicat, care includ si spatii cu acces public la nivelul subsolului / demisolului / parterului / mezaninului; amenajari aferente : cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi- ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere, imprejurimi, institutii, servicii si echipamente publice, sedii companii sau firme, servicii pentru intreprinderi (proiectare, cercetare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale); servicii sociale colective sau individuale; comerț cu amanuntul, pensiuni, agentii de turism, alimentatie publica (restaurant, cafenea, cofetarii, etc), depozit mic-gros, prestari servicii, parcaje subterane si supraterane; constructiile pe parter se pot extinde si supraetaja cu apstrarea aliniamentului existent; se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament; la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor; se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazi de categoria I si II; se admit spatii pentru administratia grupurilor de apartamente proprietate privata, eventual aferente locuintei administratorului/portar angajat permanent.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului; se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 20,00 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale; se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte; activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; se interzic urmatoarele lucrari: constructii provizorii de orice natura; comerț cu ridicata, activitati de depozitare; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, stati de tip "PECO"; lucrari de terasament ce pot afecta spatiile publice, constructiile invecinate, ce pot provoca scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform cu situatia existenta si a posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau prin localizare pe alte terenuri disponibile; lotizarea va cuprinde doua tipuri de loturi - loturi pentru locuinte in suprafata de 500 mp cu deschidere la strada de minim 2,50m si loturi destinate echipamentelor publice in suprafata de 1000,00mp- 1500,00mp cu deschidere la strada de minim 20,00m; parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in cazul cladirilor de locuinte colective acestea pot forma fronturi continuu sau cladiri izolate dupa caz (dimensiune si forma lotului) avand un aliniament avansat spre strada; in cazul locuintelor individuale - unifamiliale - acestea pot fi cuplate sau izolate avind o retragere fata de limita de proprietate de la frontul stradal de minim 5,00m; in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeași cu cea a cladirilor de locuit adiacente, cu conditia respectarii insorii fata de vecinatati prin respectarea OMS nr 536/1997 si normativul NP 057/92, art.3.4(D).1.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se retrag fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform cu normele de vecinatate prevazute in codul civil, si normelor de insorire conform OMS nr 536/1997 si normativul NP 057/92, art.3.4(D).1.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in cazul cladirilor destinate locuirii nu se pot pune mai mult de o cladire pe aceeași parcela; in cazul echipamentului public se pot pune mai multe cladiri pe aceeași parcela dispuse la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 5.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- toate echipamentele publice si locuintele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate, se impune prin acest studiu si prin documentatiile ulterioare studiului (CU, AC), ca locurile de parcare necesare fiecarui tip de functiune sa se asigure in cadrul limitei lotului (limitei de proprietate),

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime; Parcajele necesare se vor asigura conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru autorizarea constructiilor si amenajarilor la nivelul municipiului Constanta aprobat prin HCL nr. 113/2017, rectificata prin HCL NR. 28/30.01.2018. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- analizand caracterul zonei si al vecinatatilor regimul de inaltime este D+P+8 nu mai mult de D+P+10 in cazul locuintelor colective, maxim P+2 in cazul locuintelor individuale -unifamiliale si P+4 pentru echipamentele publice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; se vor evita volumetriile simple, se vor promova finisaje de buna calitate prin folosirea de materiale si tehnologii noi de ultima generatie.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele edilitare vor fi racordate la reseaua utilitara existenta in zona, pentru bransarea la reseaua edilitara aflata de lungul tramei stradale se va solicita avizul detinatorului de echipament edilitar.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform PUZ aprobat prin HCL nr.261/18.12.2014: -spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- echipamentele publice si locuintele individuale vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 1,00 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m, eventual dublat de un gard viu;
- echipamentele publice pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale, sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.
- locuintele individuale pe limitele laterale si posterioara gardurile vor avea inaltimea de 2,20m si vor fi opace.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 80\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- $CUT_{maxim} = 3,6$

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul topografic si Studiul geotehnic.

Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiul foto, Planul - Posibilitati de mobilare urbanistica U05, Studiul de insorire si Studiul 3D.

Studiul topografic a pus la dispozitie suportul topografic al zonei si amplasamentul studiat in coordonate Stereo '70, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispozitie conditiile geotehnice existente si conditiile de fundare pentru amplasament.



3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona studiata este bulevardul 1 Mai – strada de categoria I (magistrala) cu o ampriza totala de cca.29,2 metri in zona amplasamentului studiat.

Amplasamentul studiat are posibilitate de acces auto si pietonal doar din bulevardul 1 Mai.

Circulatia pietonala, in zona, se realizeaza pe trotuarele aferente bulevardului 1 Mai.

Din punct de vedere al transportului in comun, deplasările in zona, sunt preluate cu mijloace de transport in comun.

In limita zonei studiate nu exista parcuri amenajate, stationarea autovehiculelor se realizeaza pe ampriza existenta a bulevardului 1 Mai.

FOTO AMPLASAMENT STUDIAT - acces la Bulevardul 1 MAI**3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI**

Pe parcela IE 246075 exista o constructie destinata de Spatiu Comercial cu regim de inaltime Parter, pentru care a fost emisa **AUTORIZATIA DE DESFIINTARE nr. 10 din 19.02.2018.**

Ulterior desfiintarii constructiei existente, parcela va fi teren liber de constructii:

Parcela IE 246075 are o geometrie aproximativ dreptunghiulara fiind rezultata din alipirea a doua parcele. Acesta are deschidere la strada de 18 metri si o adancime de 53 metri.

Parcela IE 246075 are o suprafata de 992mp si urmatoorii vecini:

cadastrale:

- La nord – teren proprietate privata – liber, neconstruit
- La sud – Gradinita nr.42 – teren Mun. Constanta
- La est – bulevardul 1 Mai
- La vest – parcela IE 222204 – Grup Scolar S.N.C. – teren Mun. Constanta

La SUD de parcela studiata se afla Gradinita nr.42. Distanța dintre clădirea Creșei și limita comuna de proprietate cu parcela IE 246075 variază între 2metri și 12,60metri. Gradinita are regim de inaltime P+1.

La VEST de parcela studiata se afla Grupul scolar S.N.C. format din mai multe corpuri de cladire. Corpul existent in imediata vecinatate a amplasamentului studiat are regim de inaltime Parter. Distanța dintre corpul de cladire și limita comuna de proprietate cu parcela IE 246075 este cca. 1 metru.



Indicii de ocupare existenti ai parcelei studiate prin PUD, in urma desfiintarii corpului de cladire – spatiu comercial sunt:

POT=0,00%;

CUT=0,0

FOTO AMPLASAMENT STUDIAT
la dreapta - VECIN:teren liber neconstruit



FOTO AMPLASAMENT STUDIAT
la stanga - VECIN: Gradinita nr.42



FOTO AMPLASAMENT STUDIAT
**la dreapta - VECIN: teren iber neconstruit, cladire D+P+1 (functiune neidentificata),
destinatie stabilita prin HCL nr.261/18.12.2014 - COMERT/SERVICII**



**Cladire D+P+1 (functiune neidentificata), destinatie stabilita prin HCL nr.261/18.12.2014
COMERT/SERVICII**



**Cladire D+P+1 (functiune neidentificata), destinatie stabilita prin HCL nr.261/18.12.2014
COMERT/SERVICII**



**PUD – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44, MUN.CONSTANTA**

FOTO CENTRUL DE SCAFANDRI

Situat vis-a-vis de amplasamentul studiat

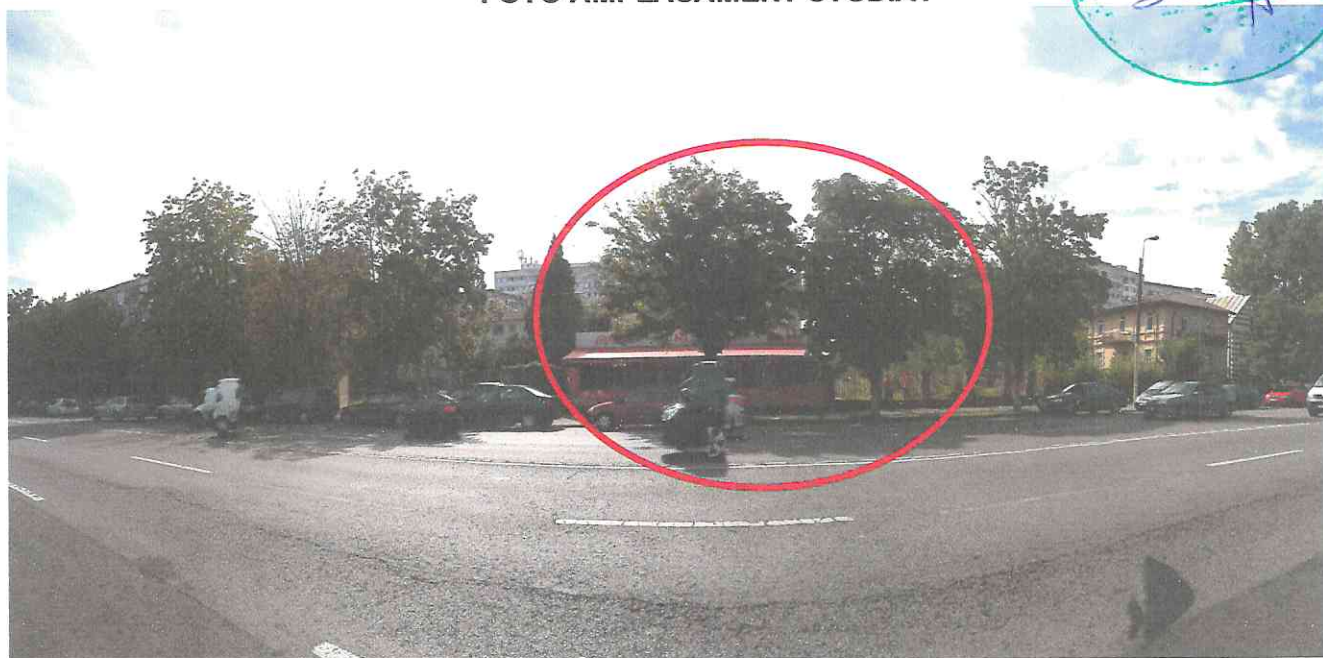


FOTO AMPLASAMENT STUDIAT

Spatiu comercial existent pe amplasament propus pentru desfiintare



FOTO AMPLASAMENT STUDIAT



3.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

Pe parcela IE 246075 exista o constructie destinata de Spatiu Comercial cu regim de inaltime Parter, pentru care a fost emisa **AUTORIZATIA DE DESFIINTARE nr. 10 din 19.02.2018.**

Ulterior desfiintarii constructiei existente, parcela va fi teren liber de constructii.

In limita zonei studiate determinata de amplasamentul studiat si vecinii limitrofi se afla numai echipamente publice: grup scolar S.N.C., Gradinita nr.42, Clinica de dermatologie.

Vecinul nord al parcelei studiate este teren liber neconstruit.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona studiata face parte din zona destinata echipamentelor publice, dar in vecinatatea acestora exista si locuinte colective medii si inalte.

Vis-à-vis de zona studiata se afla Centrul de scafandri si Biserica Sfanta Maria.

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR

In zona studiata se afla locuinte individuale cu regim de inaltime P-P+1+M.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Parcela IE 246075 este proprietate privata conform actelor de proprietate si extraselor de carte funciara.

Vecinii amplasamentul studiat prin PUD sunt parcele aflate in proprietate privata si domeniul privat al Primariei Mun. Constanta..

Bulevardul 1 Mai face parte din domeniul public de interes local.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Avand in vedere stratificatia de amplasament, caracteristicile pamanturilor intalnite (PSUsi loessuri moi), cota apei subterane (-7,5m), caracteristicile constructiei proiectate cu cota de fundare la adancimea de ~6,0m de la CTA din cauza a doua subsoluri, precum si faptul ca in apropierea limitei de proprietate se afla strada circulabila (bdul 1 Mai) si constructii (Cresa P+1, cladirea SNC) ce nu trebuiesc afectate, este necesar ca excavatia pentru cele doua subsoluri sa se execute sub protectia unei incinte de piloti de b.a. de sprijin, eventual sprijiniti cu spraituri inclinate; pe capetele pilotilor trebuie prevazuta o grinda de coronament.

Sapatura pentru cele doua subsoluri avand adancime de ~5,5m de la CTN, (fiind >3,0m) face obiectul " Normativ privind cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane" – indicativ NP 120-2006.

Elementele pilotilor de sprijin se vor stabili (diametru, lungime, distanta, interax) pe baza unui proiect de incinta de specialitate intocmit in acest sens.

Odata stabilite dimensiunile elementelor de sprijin se poate lua in calcul situatia de fundare directa (de suprafata):

a) Direct pe stratul de loess umezit sau

b) Direct pe loess " imbunatatit – consolidat" cu nuclee de beton simplu pe toata grosimea.

In cazul celor solutii de fundare, fundarea se recomanda a se face pe radier general de beton armat tip "cuva", acesta asigurand realizarea cu usurinta a hidroizolatiei (orizontala-verticala) pentru protectie la infiltratiile de apa.

Sub radier, sub betonul de egalizare, se va prevedea un strat de 25cm grosime din material granular (pietris) pentru ruperea capilaritatii.

Baza radierului va fi la adancimea de ~5,5m de la CTN, respectiv pe stratul de loess, argilor cafeniu inchis, umed, plastic consistent.

Sistemul structural al infrastructurii (radierul general, peretii de contur, de interior si placa de la cota 0,00) trebuie sa se compoate ca o cutie rigida capabila sa preia pe toata suprafata eforturile transmise de suprastructura.

Descrierea celor doua solutii de fundare directa se regaseste in Studiul geotenic intocmit de FARCON S.R.L. Constanta, anexa la prezenta documentatie.

Adancimea si sistemul de fundare recomandate, determinate de conditiile geotehnice si hidrogeologice:

- Adancimea minima de fundare ($D_{\min}$) = -2,5m de la CTN pentru indepartarea stratului de umplutura;

- Adancimea de fundare (D_f) urmeaza sa fie definitivata de proiectant in functie de conditiile de teren (cota de aparitie a stratului de loess) si cota de fundare impusa de adancimea constructiv necesara.

- Sistemul de fundare: fundatie radier general din beton armat "tip cuva" cu protectie pentru eventuale infiltratii de apa in timpul explotarii.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Conform studiului geotehnic, in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiei. Suprafata terenului este orizontala cu usoara panta ce coboara spre bulevard, cu cote absolute de +27,0mMN la b-dul 1 Mai si +27,5m MN spre limita de hotar cu SNC.

Stabilitatea locala poate fi afectata pe viitor de pierderile de apa de la retea de apa si canalizare (terem PSU) amplasata necorespunzator si de o sistematizare a teritoriului pentru preluarea apelor de precipitatii.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic nivelul panzei freatice este $NH = 7,3-7,55$ m adancime de la CTN (+19,8.....+20,15mMN).

Nivel liber (apare la ~7,0metri in timpul executiei forajelor).

Cota apei freatice poate oscila cu +/-1,0m, in functie de nivelul precipitatiilor si de anotimp.

Nivelul maxim absolut al apelor freatice poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor freatice, de-a lungul unei perioade indelungate de timp.

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

- conform Codului de proiectare seismica -Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1 /2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec.

- conform SR 11100/1-93 – zona de macroseismicitate este $I=71$ pe scara MSK

Conform studiului geotehnic:

Categoria geotehnica 2

Risc geotehnic moderat

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Pe parcela IE 246075 exista o constructie cu destinatia de Spatiu Comercial cu regim de inaltime Parter, pentru care a fost emisa **AUTORIZATIA DE DESFIINTARE nr. 10 din 19.02.2018**.

Ulterior desfiintarii constructiei existente, parcela va fi teren liber de constructii.

In limita zonei studiate determinata de amplasamentul studiat si vecinii limitrofi se afla numai echipamente publice: grup scolar S.N.C format din mai multe corpuri de cladire cu regim de inaltime P-P+1, Gradinita nr.42 cu regim de inaltime P+1, Clinica de dermatologie cu regim de inaltime P+1.

Vecinul nord al parcelei studiate este teren liber neconstruit.

Structura constructiilor existente este durabila, iar starea fizica a acestora este buna/medie.

3.12 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona exista retele publice de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii, conform plansei U03-Reglementari edilitare, realizata pe baza avizelor si planurilor anexa la avizele de utilitati.

Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 386/11038 din 23.07.2018

Pe amplasament exista un bransament de apa Dn 25mm PEHD executat din conducta de distributie apa Dn 100mm OL exista pe bd. 1 Mai.

Contorizarea consumului de apa se face prin apometrul Dn 20mm montat in caminul apometric existent pe bransamentul de apa, in incinta amplasamentului.

Evacuarea apelor uzate se face printr-un racord de canalizare (subdimensionat) in caminul Cve (racord pluvial), respectiv in colectorul unitar OV 1700/2550mm B (H=2,30m) existent pe bd. 1 Mai.

Pe bd. 1 Mai, pe trotuar exista conducta de distributie apa Dn 1000mm OL in carosabil, pe partea opusa imobilului exista colectorul unitar OV 1700/2550mm B (H=2,30m) cu camin de vizitare Cve.

Presiunea apei in zona este 1,6atm.

Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament S.C. E Distributie Dobrogea S.A. nr. 224630817/10.07.2018

Amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile SC E-Distributie Dobrogea SA.

Pe planurile de amplasare s-au trasat LES 10KV si LES 20KV existente in apropierea amplasamentului.

In conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatiilor energetice – revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, fata de cablurile electrice existente se va pastra o distanta de minim 0.6m fata de cel mai apropiat punct al constructiei. Se vor respecta normativele in vigoare fata de instalatiile existente.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD RELETE, nr. 312.836.044/03.07.2018

In zona studiata exista retele de distributie gaze naturale, conform planului anexa la aviz si plansei U03-Reglementari edilitare.

Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reseaua de gaze naturale aflata in exploatarea ENGIE.

Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).

In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun teritorii restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de distributie.

Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice teritoriilor:

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv
- Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
- Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale



Retele termice, conform aviz de amplasament RADET nr. B10307/23.07.2018

In limita zonei studiate nu exista retele de alimentare cu energie termica.

Retele de telecomunicatii, conform aviz de amplasament nr. 1045/ 04.07.2018

Conform avizului TELEKOM, nr.1045/04.07.2018, in limita zonei studiate exista amplasate cabluri Tc.

In zona studiata exista retele de distributie gaze naturale, conform planului anexa la aviz si plansei U03-Reglementari edilitare.

CAPITOLUL 4**REGLEMENTARI****4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Beneficiarul proiectului doreste sa realizeze investitia propusa – imobil locuinte colective P+8 cu spatiu comercial la parter, pe amplasamentul studiat prin PUD, format din parcela IE 246075 situata pe bulevardul 1 Mai, nr.44.

Prin PUD se realizeaza detalierea modului specific de construire pe parcela studiata, cu respectarea reglementărilor aprobate prin documentatia de urbanism superioara – **PLANUL URBANISTIC ZONAL**, aprobat prin HCL nr.261/18.12.2014.

- **Funcțiuni propuse:** locuinte colective (apartamente) si spatiu comercial la parter
- **Regim de inaltime aprobat este P+8-10**
- **Regim de inaltime propus este 2S+P+8**
- **POT aprobat = 80%**
- **POT maxim propus prin PUD = 45%**
- **CUT aprobat si mentinut = 3,6**

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, functiunea de baza este locuire colectiva, functiune care se regaseste in zona delimitata de bulevardul 1 Mai, Soseua Mangaliei si Parcul Far.

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul de U03-Reglementari urbanistice si a urmatoarelor distante fata de limitele de proprietate:

- fata de limita de Nord – limita laterala - spre vecin teren liber neconstruit - cladirea se va amplasa retras astfel: parterul se va retrage **minimum 3,50metri**, etajale superioare parterului se vor retrage **minimum 2,00metri** (inclusiv balcoane).
- fata de limita de Sud – limita laterala - spre vecin Gradinita nr.42 - cladirea se va amplasa retras astfel: parterul se va retrage **minimum 3,50metri**, etajale superioare parterului se vor retrage **minimum 2,00metri** (inclusiv balcoane).
- fata de limita de Vest – limita posterioara - spre vecin Grup Scolar S.N.C. - cladirea se va amplasa retras astfel: **minimum 11,50metri** (inclusiv balcoane).
- fata de limita de Est – aliniament - spre bulevardul 1 Mai. - cladirea se va amplasa retras astfel: parterul se va retrage **minimum 3,00metri**, etajale superioare parterului se vor retrage **minimum 1,00metru** (inclusiv balcoane).

Cele doua subsoluri generale propuse vor ocupa parcela in procent de 80%.

Inaltimea maxima admisa la atic exprimata in metri si numar de niveluri este **inaltimea maxima admisa in planul fatadei**, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) = **31,50 metri** (Rh=2S+P+8)

Inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei = **35,00 metri**.

Atic - Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). In cazul cladirilor acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

Pe amplasament se va putea realiza un singur volum, in regim de construire izolat. Constructia propusa va avea fatade catre toate limitele de proprietate

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa circulabila.

In vederea respectarii prevederilor OMS 119/2014, Art.3 amplasarea cladirii propuse destinata locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Avand in vedere faptul ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, s-a intocmit un studiu de insorire pentru faza PUD care confirma respectarea prevederilor legate de insorire si se va intocmi un studiu de insorire si pentru faza D.T.A.C., care sa confirme respectarea prevederilor mai sus mentionate.

In imediata vecinatate a cladirii propuse nu se afla alte cladiri destinate locuintelor.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U03-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pe parcela IE 246075, pentru o cladire 2S+P+8E – imobil locuinte colective cu spatiu comercial la parter.

Suprafata desfasurata maxima este determinata de CUT maxim admis prin PUZ, respectiv 3,6.

Suprafata desfasurata maxima (ACD) = 3571,20mp.

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe noua etaje supraterane, respectiv regim de inaltime P+8. In afara celor noua etaje supraterane, cladirea va mai avea 2 subsoluri.

Suprafata construita maxima admisa este 446,40mp, adica POT propus = 45%.

Subsolurile propuse vor fi generale si vor ocupa parcela in proportie de cca.80%.

Pe planurile U05.1-U05.4-Posibilitati de mobilare urbanistica este prezentata o varianta posibila de mobilare urbanistica a amplasamentului studiat si o simulare a posibilitatilor de amplasare a blocului de locuinte, circulatiilor, locurilor de parcare si spatiilor plantate necesare, nefiind considerata o varianta finala pentru emiterea AC sau a altor avize specificate in certificatul de urbanism. Astfel, conturul cladirii, circulatiile pietonale si locurile de parcare pot suferi modificari pana la emiterea autorizatiei de construire.

Functional, cladirea propusa se inparte in 3 zone distincte:

- Cele 2 niveluri de subsol adapostesc parcare, spatii tehnice si adapost de aparare civila.
- Parterul cuprinde un spatiu comercial cu acces separat, casa de scara pentru acces la apartamentele de la etaje, spatii tehnice, spatii de colectare a gunoiului menajer.
- La etajele 1-8 se propun apartamente cu 2 si 3 camere, cu suprafete utile de pana la 100mp.

Sugestia de mobilare prezentata pe planurile U05.1-U05.2-U05.3-U05.4-Posibilitati de mobilare urbanistica, respecta urmatoarele reglementari si conditii rezultate din hotararile aprobate:

Numar total locuri de parcare propuse = 51 lp, amplasate astfel:

- 16 locuri de parcare la subsol 2
- 16 locuri de parcare la subsol 1
- 4 locuri de parcare la parter
- total = 36

Calculul numarului de locuri de parcare necesare pentru solutia de mobilare urbanistica prezentata s-a realizat cu respectarea prevederilor HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minimum de locuri de parcare pe raza mun. Constanta, luand in calcul urmatoare destinatii si capacitati:

- parter: spatiu comercial cu o suprafata utila de 83,30mp => 2 locuri de parcare necesare
- etajele 1-8: 3 / 4 apartamente / etaj cu suprafete <100mp => 28 locuri de parcare necesare
- spor de 20% din numarul de parcare necesare pentru locuire (pentru vizitatori) si comert => 6 locuri de parcare necesare
- total necesar = 36 locuri de parcare asigurate la subsoluri si parter

Suprafata de spatii plantate necesara conform Certificatului de urbanism nr. 2413/25.05.2018 este „conform HCL nr. 261/18.12.2014”, fara a se mentiona un procent minim de spatiu verde la raportat la suprafata parcelei.

Suprafata de spatii plantate necesara conform HCJ nr. 152/2012 este 30% din suprafata parcelei pentru functiunea de locuinte colective = 297,60mp, cu mentiunea ca suprafata necesara nu este conditionata de asigurarea unei suprafete minime la sol.

Prin PUD se mentine ca suprafata minima de spatii plantate ce se vor asigura pe parcela procentul solicitat conform HCJ nr. 152/2012, din care:

- la sol minim 20% din suprafata parcelei = 198,40mp.
- pe terasa cel putin diferenta necesara, adica 10% din suprafata parcelei = 99,20mp.

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasarea si conformarea constructiei supraetere pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul de Reglementari urbanistice si a distantelor prevazute fata de vecinatati:

- retras fata de cladirea Gradinita nr.42 astfel: Distanța dintre balcoanele etajelor 1-8 ale clădirii propuse si Gradinita va fi cuprinsa intre 4,15 metri si 14,44metri;
- retras fata de corpul de cladire Parter al Grup Scolar SNC astfel: Distanța dintre clădirea propusa si corpul existent va fi minimum 12metri.

In vederea respectarii prevederilor OMS 119/2014, Art.3 amplasarea clădirii propuse destinata locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din clădire si din locuintele invecinate. Avand in vedere faptul ca distanta dintre clădirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea clădirii celei mai inalte, s-a intocmit un studiu de insorire pentru faza PUD care confirma respectarea prevederilor legate de insorire. Studiul de insorire pentru faza PUD a fost intocmit pentru sugestia de mobilare urbanistica prezentata pe planul U05-Posibilitati de mobilare urbanistica.

Pentru faza DTAC se va intocmi un nou studiu de insorire pentru solutia finala propusa spre autorizare care sa confirme respectarea prevederilor legale.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se va realiza din bulevardul 1Mai, acesta fiind singura circulatie publica existenta la care parcela are deschidere. Pentru accesul auto la parcela se va amenaja un acces auto intrare amplasat spre limita laterala de nord si un acces iesire amplasat spre limita laterala de sud. Ambele accesuri vor avea latimea de 3,50metri.

Accesul pietonal se poate realiza din trotuarului bulevardului 1 Mai astfel:

- pentru spatiul comercial propus la parter – pe fatada est
 - pentru apartamente – pe fatada sud
- Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare propusa la sol si la subsoluri.

Amenajarea accesului auto intrare la amplasament va afecta spatiul verde de aliniament existent pe b-dul 1 Mai, in sensul in care este necesara desfiintarea unui suprafete de 6mp pe o latime de 3,5metri, din spatiul verde de aliniament. Suprafata de 6mp este propusa pentru relocare cu cca.16 metri spre sud.

ACCESURI PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament, din bulevardul 1 Mai catre fatada est.

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Pe amplasamentul studiat se va realiza un singur corp de clădire. Constructia existenta pe amplasament cu destinatia spatiu comercial Parter va fi desfiintata conform A.C. nr. 10 din 19.02.2018.

In limita zonei studiate, clădirele existente sunt echipamente publice: gradinita, grup scolar. Adiacent zonei studiate sunt si locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime. Arhitectura clădirilor existente este specifica programelor de echipamente publice si locuire colectiva anterior anilor 1990.

Noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de locuire colectiva, cu acoperire in terasa si regim de construire izolat. Constructia propusa va avea fatade catre toate limitele de proprietate.

Imprejmuirea parcelei IE 246075 va respecta prevedrile PUG/PUZ aprobat:

- imprejmuirea spre limitele laterale si posterioara vor avea 2,20metri si vor fi opace
- parcela nu va avea imprejmuire spre bulevardul 1 Mai
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu vor mai exista constructii, ulterior desfiintari corpului de cladire existent: spatiu comercial parter.

In limita zonei studiate, nu se propun interventii asupra constructiilor existente.

4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe bulevardul 1 Mai.

Accesul auto pe amplasament se va realiza din bulevardul 1 Mai, acesta fiind singura circulatie publica existenta la care parcela are deschidere. Pentru accesul auto la parcela se va amenaja un acces auto intrare amplasat spre limita laterala de nord si un acces iesire amplasat spre limita laterala de sud. Ambele accesuri vor avea latimea de 3,50metri.

Accesul pietonal se poate realiza din trotuarului bulevardului 1 Mai astfel:

- pentru spatiul comercial propus la parter – pe fatada est
- pentru apartamente – pe fatada sud

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare propusa la sol si la subsoluri.

In limita zonei studiate, nu se propun interventii asupra circulatiilor auto si pietonale publice existente.

Calculul numarului de locuri de parcare necesare pentru solutia de mobilitate urbanistica prezentata s-a realizat cu respectarea prevederilor HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minimum de locuri de parcare pe raza mun. Constanta, luand in calcul urmatoare destinatii si capacitati:

- parter: spatiu comercial cu o suprafata utila de 83,30mp => 2 locuri de parcare necesare
- etajele 1-8: 3 / 4 apartamente /etaj cu suprafete <100mp =>28 locuri de parcare necesare
- spor de 20% din numarul de parcare necesare pentru locuire (pentru vizitatori) si comert =>6 locuri de parcare

- total necesar = 36 locuri de parcare asigurate la subsoluri si parter
- circulatia auto interioara intre nivelurile de parcare propuse se va realiza prin rampe cu latime de 3metri, sens unic si dublu sens de circulatie de la subsolul 1 la subsolul 2, semaforizata.

locurile de parcare propuse la sol si la subsol au dimensiuni minime de 2,40mx5,00m
Sugestia de mobilitate prezentata pe planurile U05.1-U05.4-Posibilitati de mobilitate urbanistica, respecta reglementarile si conditionarile rezultate din HCL nr. 113/27.04.2017, rezultand un numar total de locuri de parcare propuse = 36 lp, amplasate astfel:

- 16 locuri de parcare la subsol 2
- 16 locuri de parcare la subsol 1
- 4 locuri de parcare la parter
- Total propus =36 locuri de parcare

4.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiată cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata. Cu exceptia plantatiilor de aliniament existente pe bulevardul 1 Mai, nu exista alte spatii

verzi amenajate.

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr.152/2013, cu asigurarea unei suprafete de minimum 30% din suprafata parcelei, adica 297,60mp.

Conform, HCJC nr.152/2013, suprafata necesara de spatii verzi poate fi asigurata la sol, pe suprafata teraselor si fatadelor.

Prin PUD, se propune ca suprafata minima de spatii verzi ce va fi asigurata la sol sa fie de minim 20% din suprafata parcelei, adica 198,40mp. Suprafata de spatii plantate propuse pe terasa este cel putin diferenta necesara, adica 10% din suprafata parcelei = 99,2mp.

4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform LMI 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, parcela IE 246075, face parte din **zona protejata**:

- Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd.1 Mai, str. Cumpenei, str.Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie-S Mamaia, malul marii si portul Comercial

- Sit urban, Cod CT-II-s-B-02820, nr.crt. 484, Bd. Mamaia (front NV- Duca Ion Gheorghe-Rascoala 1907), strada D.I.Gheorghe, Stefan Mihaileanu, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovari Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Tudor Vladimirescu, Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Ghenea, Mr.Murea Gheorghe, Topraisar, Nicolae Iorga, G-ral Grigorescu Eremia, Flamanda, Vulcan Petru.

Amplasamentul studiat nu este monument, ansamblu sau parte din zona de protectie a unui monument istoric.

4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spatii plantate, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor, cu conservarea factorilor de mediu.

PROTECTIA APEI

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea la retelele existente in zona, conform avizului ce va fi obtinut in acest sens.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va realiza in sistemele centralizate existente.

Instalatiile de canalizare de la subsol nu se vor racorda gravitational la colectorul menajer.

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECTIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor incadra in limitele prevazute de lege. De asemenea pe parcela se vor asigura spatii plantate.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI



Noua cladire propusa se va racorda la retele edilitare existente: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi intocmite la fazele urmatoare de proiectare si pe baza avizelor tehnice de racordare obtinute de la detinatorii de utilitati.

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 386/11038 din 23.07.2018:

Dupa obtinerea autorizatiei de construire, in vederea redimensionarii bransamentului de apa si realizarii unui racord de canalizare in caminul de vizitare CV existent pe colectorul unitar ovoid strdal se va reveni cu documentatia tehnica la RAJA Constanta.

Racordarea in caminul de vizitare Cve de pe colectorul unitar se va face folosind piese speciale de trecere camin, conform prescriptiilor tehnice ale producatorilor de conducte.

In cazul in care evacuarea apelor uzate aferente imobilului vecin se realizeaza in instalatiile interioare de canalizare existente pe amplasament, nu se va intrerupe conducta de canalizare pana cand proprietarul imobilului nu isi va realiza un racord de canalizare separat in colectorul unitar stradal.

Conform Regulamentului Tehnic al RAJA:

- art 125 (1) pentru a nu produce inundarea subsolurilor utilizatorului, in cazul intrarii sub presiune a retelei de canalizare, acestea nu vor fi racordate direct la retea de canalizare.
- Art. 125 (2) pe legaturile prevazute pentru golirea acestor subsoluri la canalizare, in vederea evacuarii apelor provenite din retelele interioare de alimentare cu apa si canalizare, in cazul unor defectiuni, se vor monta de catre utilizatori vane si clapete contra refularii.
- Art. 197 (3) racordul imobilelor cu subsoluri sau demisoluri echipate cu instalatii sanitare se va executa independent de restul imobilului, cu spatii de pompare a apelor uzate (nu gravitational), ca masura contra refularii din colector. Este interzisa racordarea subsolurilor si demisolurilor direct in retea de canalizare.
- Caracteristicile apelor uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005 si a prevederilor art.137 din Regulamentul tehnic al RAJA.

Conform aviz de amplasament S.C. E Distributie Dobrogea S.A. nr. 224630817/10.07.2018, noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.

Conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE, nr. 312.836.044/03.07.2018:

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in fuctie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de securitate). Distantele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.

Avand in vedere ca retea de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Dstrigaz Sud Retele.

Conform OMS 119/2014 si OMS 994/2018, la stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si urmatoarele dotari tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;
- b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea

autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Avand in vedere conditiile mai sus mentionate se fac urmatoarele precizari:

- a) pe parcela studiata, prin PUD nu se propun platforme pentru depozitarea deseurilor amplasate exterior cladirii. La parterul cladirii propuse se va amenaja o camera speciala pentru colectarea deseurilor solide conform art.6 OMS nr.114/2014. Deasemenea, tot la parterul cladirii propuse se vor amenaja si camera hidrofor, post trafo, centrala avertizare incendiu.
- b) amenajarea unui loc de joaca pentru copii este posibila atat la sol (conform propunerii de mobilare urbanistica prezentata) cat si pe terasa cladirii propuse. Deasemenea, cel mai apropiat spatiu de joaca pentru copii, amenajat si echipat cu mobilier urban specific se afla in Parcul de la Far la o distanta de cca.300metri de amplasamentul studiat prin PUD.
- c) vecinii limitrofi amplasamentului studiat prin PUD nu sunt cladiri de locuit care sa necesite amenajarea de locuri de parcare. Pe amplasamentul studiat prin PUD se propun locuri de parcare la nivelul parterului dar la parterul cladirii propuse nu se vor amplasa apartamente de locuit.

4.17 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

Suprafata parcela	992mp	
Funciune	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Constructii supraterrane maxim	446,40	45,00
Circulatii si amenajari	347,20	35,00
Spatii plantate la sol minim	198,40	20,00
Total	992,00	100,00

CAPITOLUL 5**CONCLUZII**

Propunerea pentru amplasamentul studiat, respecta reglementarile urbanistice aprobate, este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la cresterea atractivitatii acesteia.

REGLEMENTARI URBANISTICE conform P.U.Z. – HCL NR.261/18.12.2014 CARE NU POT FI MODIFICATE PRIN P.U.D. SI REGLEMENTARI URBANISTICE STABILITE PRIN P.U.D. (conform LEGII 350/2001) STRUCTURATE SIMILAR R.L.U.

PENTRU PARCELA IE 246075 amplasata pe B-DUL 1 MAI, NR. 44, SITUATA IN ZONA DE REGLEMENTARE ZRE1 – subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier, complex rezidential existente si locuinte colective inalte P+8-10 situate in afara perimetrelor de protectie

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE (conform HCL nr. 261/18.12.2014)

- locuinte colective inalte care includ si spatii cu acces public la nivelul subsolului / demisolului / parterului / mezaninului;
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi- ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere, imprejuriri,
- institutii, servicii si echipamente publice, sedii companii sau firme, servicii pentru intreprinderi (proiectare, cercetare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale);

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI (conform HCL nr. 261/18.12.2014)

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 20,00 m.
- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazi de categoria I si II; se admit

spatii pentru administrarea grupurilor de apartamente proprietate privata, eventual aferente locuintei administratorului/portar angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE (conform HCL nr. 261/18.12.2014)

- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, stati de tip "PECO";
- lucrari de terasament ce pot afecta spatiile publice, constructiile invecinate, ce pot provoca scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela IE 246075 care face obiectul prezentului regulament cu suprafata de 992 mp este parcela de camp cu deschidere la bulevardul 1 Mai de 18,71 metri. Parcela are o forma regulata, cu limitele laterale catre nord (spre parcela IE 203254) si catre sud (Gradinita nr.42), si cu limita posterioara catre vest (parcela IE 222204)
- pe parcela exista o constructie ce va fi desfiintata pe baza **autorizatiei de desfiintare nr. 10 din 19.02.2018.**
- cladirile **supraterane** noi se pot amplasa in regim de construire **izolat** fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu incadrarea in suprafata maxim edificabila marcata pe planul U02 – Reglementari urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile noi se vor amplasa retras fata de aliniamentul bulevardului 1 Mai, astfel: parterul se va retrage minimum **3,00metri**, etajale superioare parterului se vor retrage minimum **1,00 metru** (inclusiv balcoane).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela IE 246075 are limite **laterale de proprietate** catre nord (spre parcela IE 203254) si catre sud (Gradinita nr.42) si cu limita posterioara catre vest (parcela IE 222204)
- parcela IE 246075 are **limita posterioara** de proprietate catre catre vest (parcela IE 222204)
- cladirile supraterane noi se vor retrage fata de limita laterala Nord astfel: parterul se va retrage **minimum 3,50metri**, etajale superioare parterului se vor retrage **minimum 2,00metri** (inclusiv balcoane).
- cladirile supraterane noi se vor retrage fata de limita laterala de Sud astfel: parterul se va retrage minimum **3,50metri**, etajale superioare parterului se vor retrage **minimum 2,00metri** (inclusiv balcoane).
- cladirile supraterane noi se vor retrage fata de limita posterioara Vest astfel: **minimum 11,50metri** (inclusiv balcoane).
- cladirile noi vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure insoirea ferestrelor incaperilor de locuit conform legislatiei in vigoare (OMS 994/2018)
- constructiile subterane se pot amplasa pe limitele laterale si posterioare de proprietate conform Cod Civil
- este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul, terasa circulabila ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela IE 246075 se va amplasa un singur volum, format dintr-un singur corp de cladire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela IE 246075 va avea asigurate doua accesuri carosabile din bulevardul 1 Mai astfel: un acces auto intrare amplasat spre limita laterala nord si un acces iesire amplasat spre limita laterala sud. Fiecare acces va avea latimea de 3,50metri.

PUD – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER
BULEVARDUL 1 MAI, NR.44, MUN.CONSTANTA

- parcela IE 246075 va avea asigurat acces pietonal din trotuarul aferent bulevardului 1 Mai
- accesul pentru spatiul cu acces public amplasat la parter va fi separat de accesul pietonal pentru locatari

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+8 ($H_{\max} = 35$ metri) si $H_{\text{atic}} = 32$ metri);
- In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa la atic** exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).
- se admite realizarea de subsoluri, numarul acestora nu este normat

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de arhitectura din care face parte, cu acoperire in terasa si regim de construire izolat. Constructia propusa va avea fatade catre toate limitele de proprietate.
- noua cladire va avea acoperire terasa. Acesta poate fi circulabila. Pe terasa circulabila se pot amenaja spatii verzi si un loc de joaca pentru copii.
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se interzice dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- pe parcela IE 246075 nu se propun platforme pentru depozitarea deseurilor amplasate exterior cladirii. La parterul cladirii propuse se va amenaja o camera speciala pentru colectarea deseurilor solide conform art.6 OMS nr.114/2014. Deasemenea, tot la parterul cladirii propuse se vor amenaja si camera hidrofor, post trafo, centrala avertizare incendiu, in functie de necesitati.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol

- pe parcela IE 246075 este obligatorie amenajarea unor spatii plantate la sol de minimum 20% din suprafata parcelei
- pe parcela IE 246075 pentru functiunea de baza – locuire colectiva, se va amenaja un loc de joaca pentru copii. Amplasarea acestuia se va putea realiza fie la sol, fie pe terasa cladirii propuse

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirea parcelei IE 246075 spre limitele laterale si posterioara va avea inaltimea maxima de 2,20metri si va fi opaca
- parcela IE 246075 nu va avea imprejmuire spre bulevardul 1 Mai
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuii din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 45\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp\ ACD / mp\ teren$)

- $CUT_{maxim} = 3,6$

Intocmit,
Arh.Marius Socarici

