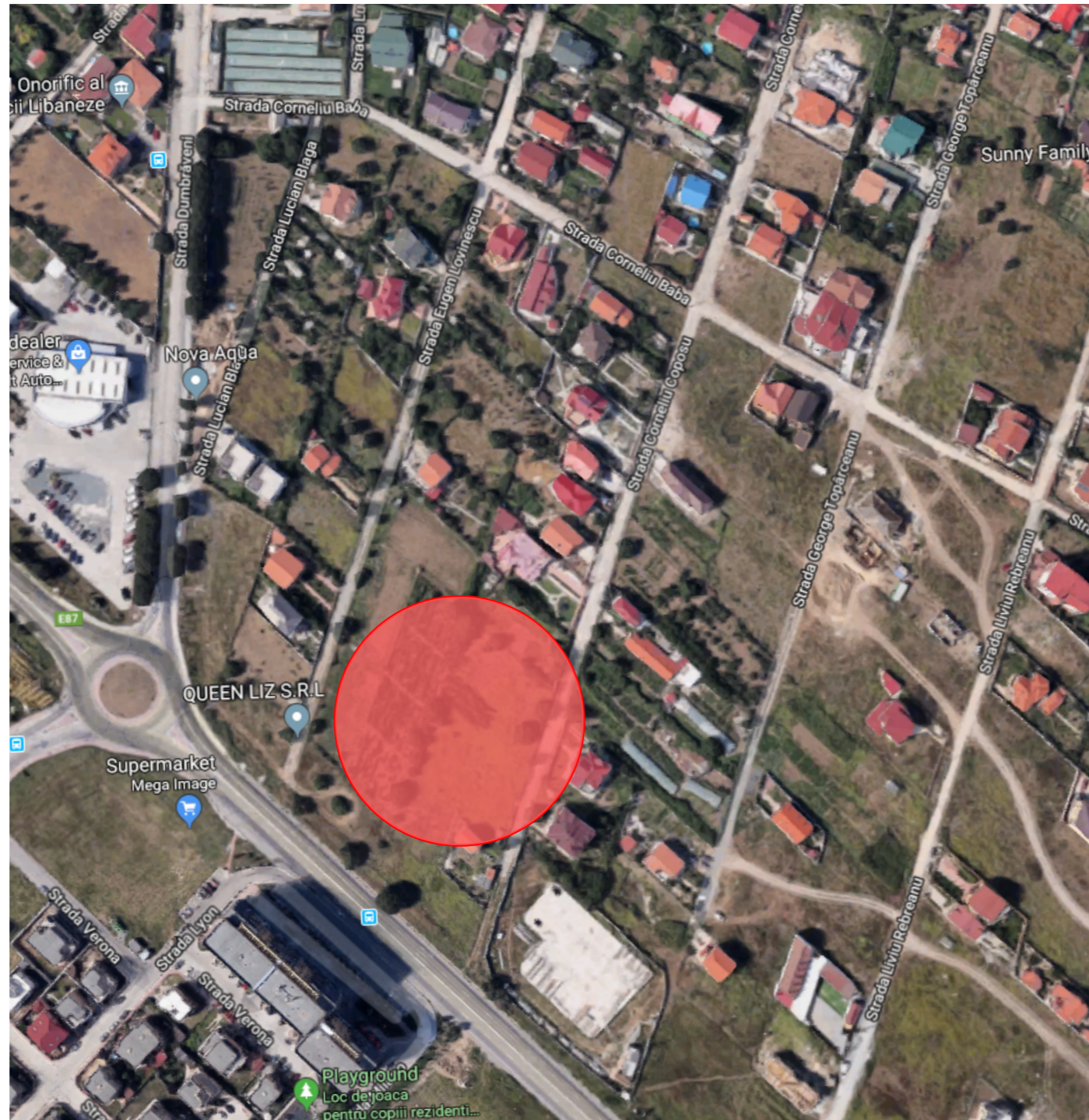


P.U.D. C&C AMBIENT




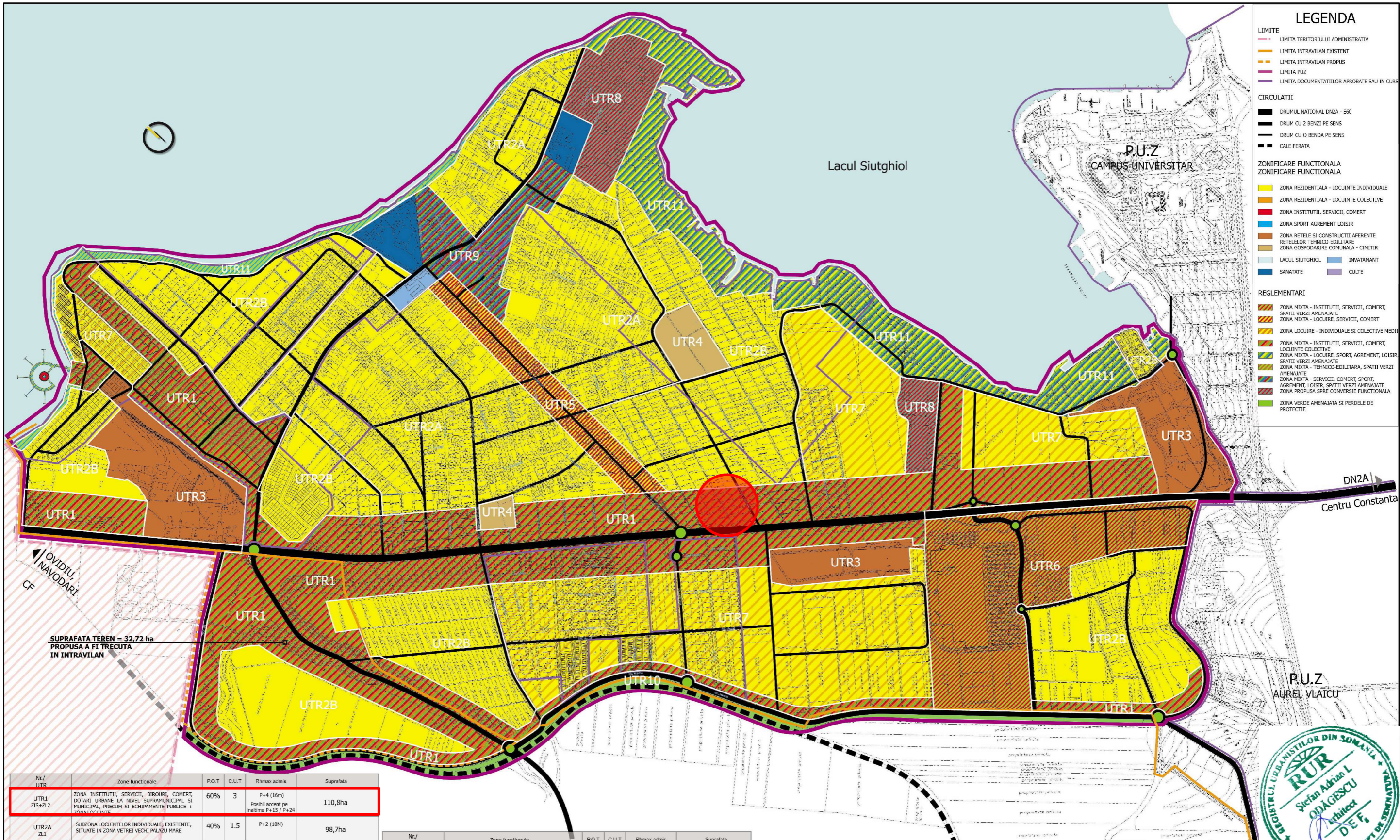
Parcela (2) 1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308720.708	787728.179	22.944
2	308704.926	787744.833	22.944
3	308689.144	787761.487	20.001
4	308670.058	787755.508	23.044
5	308685.874	787738.749	23.044
6	308701.690	787721.990	1.452
7	308703.070	787722.440	24.172
8	308719.080	787704.330	19.061
9	308736.910	787711.070	23.563
S(2)=1241.60mp P=180.224m			

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- TEREN STUDIAT

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 + STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2. Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.	Pr. nr. 4/2019 Faza P.U.D. Pl. nr. U02
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlul planseii <h2 style="text-align: center;">INCADRARE IN ZONA</h2>	
Coordonator urbanism	ARH. ODAGESCU STEFAN		1:2000		
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 06/2019		
Desenat	ING. E. UNGUREANU				



- ### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA DOCUMENTATIILOR APROBATE SAU IN CURS
- CIRCULATII**
- DRUMUL NATIONAL DN2A - E60
 - DRUM CU 2 BENZI PE SENS
 - DRUM CU 0 BENDA PE SENS
 - CALE FERATA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT
 - ZONA SPORT AGREMENT LOISIR
 - ZONA REȚELE SI CONSTRUCTII AFERENTE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA - CIMITIR
 - LACUL SIUTGHIOL
 - INVTAMANT
 - SANATATE
 - CULTE
- REGLEMENTARI**
- ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA MIXTA - LOCUIRE, SERVICII, COMERT
 - ZONA LOCUIRE - INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII
 - ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA MIXTA - LOCUIRE, SPORT, AGREMENT, LOISIR
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA MIXTA - TEHNICO-EDILITARA, SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA PROPUISA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA
 - ZONA VERDE AMENAJATA SI PERDELE DE PROTECTIE

SUPRAFATA TEREN = 32.72 ha
PROPUSA A FI TRECUTA
IN INTRAVILAN

Nr./ UTR	Zone functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR1 Z1S+ZL2	ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, PRECUM SI ECHIPAMENTE PUBLICE + ZONA LOCUINTE	60%	3	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+15 / P+24	110,8ha
UTR2A ZL1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE, SITUATE IN ZONA VETREI VECHI PALAZU MARE	40%	1.5	P+2 (10M)	98,7ha
UTR2B ZL2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDOMINANT REZIDENTIALE	50%	2	P+2-3 (13m)	133,5ha
UTR3 ZTC	ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE	20%	0.1	P+1 (7m)	29,2ha
UTR4 ZGC	ZONA GOSPODARIRE COMUNALA	40%	-	-	5,2ha
UTR5 ZM	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE SI SPATII VERZI AMENAJATE	40%	1.2	P+3 (13m)	10ha
UTR6 ZM	ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE	45%	2	P+4-6 (12-22m)	34ha

Nr./ UTR	Zone functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PROPUISA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZMC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (unitati de invatamant, sanatate, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+9 (30m)	16,1ha
UTR10 ZV	ZONA DESTINATA PARCURIILOR, SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE	10%	0,5	P+1 (7m)	10,5ha
UTR11 ZL+ZIS+ZS+ZV	ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MALLURILOR LACULUI SIUTGHIOL, DEBARCADERE, CLUBURI NAUTICE, AGREMENT, LOISIR, LOCUINTE DE VACANTA, SPORT, AGREMENT, DISTRACTIE, LOISIR, TURISM BALNEAR, + SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,0ha



S.C. ED COM '96 SRL
SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30
Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368

CIF 8518149
J13/1522/1996

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE
Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE
STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 +
STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2.
Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Coordonator urbanism	ARH. ODAGIESCU STEFAN		1:
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	ING. E. UNGUREANU		06/2019

Titlul plansei
INCADRARE IN PUZ PALAZU MARE

Pr. nr.
4/2019

Faza
P.U.D.

Pl. nr.
U

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
247173	1242	Loc. Palazu Mare, Str. Corneliu Coposu Nr. 28, lot 3 si lot 4 + Str. Eugen Lovinescu Nr. 23A, lot 2

Nr. Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala
247173	CONSTANTA

	INDICATORI URBANISTICI		
	EXISTENT	APROBAT HCL 121/2011	PROPOS
S. TEREN	1242,00mp		
P.O.T.	0.00%	60%	60%
C.U.T.	0.00	3	3
R.h.	-	minim P+3E (17 metri) maxim P+14E (45 metri)	D+P+4E 19.40 metri
FUNCTIUNI	-	Locuinte Colective	Locuinte Colective

LEGENDA	
	LIMITA AMPLASAMENT
	LIMITA EDIFICABIL
	TEREN STUDIAT
	EDIFICABIL
	CIRCULATII CAROSABILE
	ALEE PRIVATA

LIMITE EDIFICABIL	
LIMITA	APROBAT HCL 121/2011
Aliniere la strada	4metri de la aliniamentul terenului la strada Corneliu Coposu strada cu ampriza de 10 metri
Limite laterale	1/3 din H la cornisa dar nu mai putin de 5m
Limita posterioara	1/2 din H la cornisa dar nu mai putin de 5m

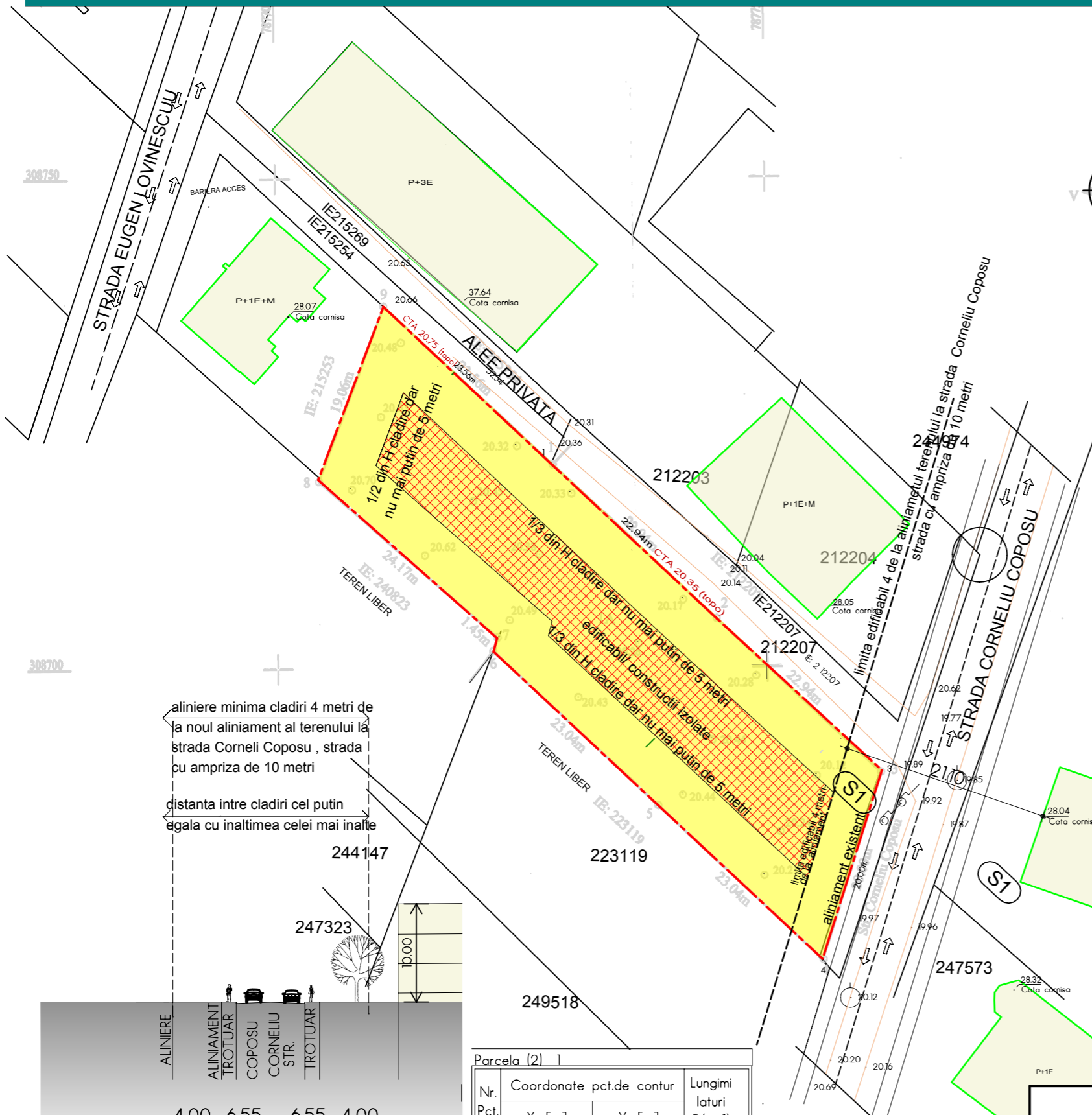
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	1242
Total		1242

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 135 / data 2019.

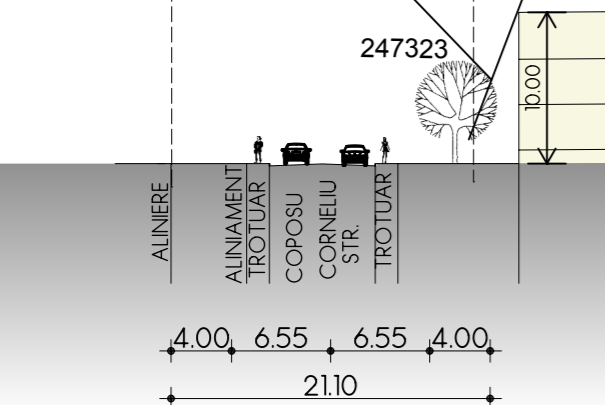
CONSILIER GR. IA

16/02/2018



aliniere minima cladiri 4 metri de la noul aliniament al terenului la strada Corneliu Coposu, strada cu ampriza de 10 metri

distanța între cladiri cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte



SECTIUNE CARACTERISTICA (S1)
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Parcela [2] 1			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308720.708	787728.179	22.944
2	308704.926	787744.833	22.944
3	308689.144	787761.487	20.001
4	308670.058	787755.508	23.044
5	308685.874	787738.749	23.044
6	308701.690	787721.990	1.452
7	308703.070	787722.440	24.172
8	308719.080	787704.330	19.061
9	308736.910	787711.070	23.563

S(2)=1241.60mp P=180.224m

LEGENDA	
	56.44 - punct de cota
	- stâlp iluminat
	- canalizare
	61.80 - cota cornisa
	- pct de statie
	- Limita proprietate teren
	- Limita proprietati vecine
	- constructii
	- drum

S.C. ED COM '96 SRL
SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30
Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368

CF 8518149 J13/1522/1996

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Coordonator urbanism	ARH. ODAGESCU STEFAN		1:500
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	ING. E. UNGUREANU		06/2019

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE

Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE
STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 +
STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2.

Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.

Titlul plansei

SITUATIA EXISTENTA

Pr. nr. 4/2019
Faza P.U.D.
Pl. nr. U04

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA	4313
SUPRAFATA DESFASURATA af. CUT	3611
SUPRAFATA CONSTRUITA af. P.O.T.	671
SUPRAFATA TEREN	1242 mp
P.O.T. PROPUS = 54.02%	MAXIM APROBAT 60%
C.U.T. PROPUS = 2.9	MAXIM APROBAT 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
247173	1242	Loc. Palazu Mare, Str. Corneliu Coposu Nr. 28, lot 3 si lot 4 + Str. Eugen Lovinescu Nr. 23A, lot 2



INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT	PROBUS
S. TEREN	1242,00mp		
P.O.T.	0.00%	60%	54.02%
C.U.T.	0.00	3	2.9
R.h.	-	minim P+3E (17 metri) maxim P+14E (45 metri)	D+P+4E 19.10 metri
FUNCTIUNI	-	Locuinte Colective	Locuinte Colective

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT
- LIMITA EDIFICABIL
- TEREN STUDIAT
- EDIFICABIL
- CIRCULATII CAROSABILE
- ALEE PRIVATA CAROSABIL/PIETONALA
- BARIERA ACCES ALEE PRIVATA
- ▶ ACCESE IN INCINTA

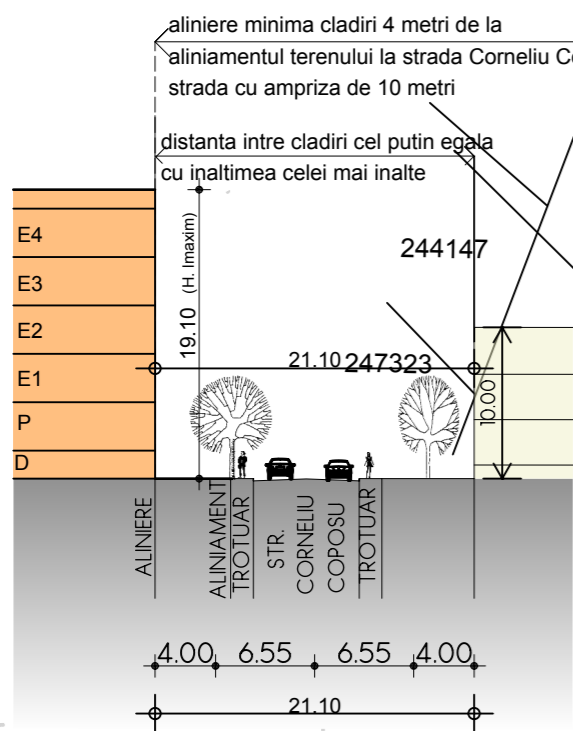
BILANT TERITORIAL

	MP	%
CONSTRUCTII	671	54.02
CIRCULATII	260.50	20.98
SPATII VERZI	310.5	25
TOTAL	1242	100

LIMITA PROPRIETATE	APROBAT HCL 121/2011	PROBUS
--------------------	----------------------	--------

amplasare fata de limitele la strada si alee acces		
Sud-Est : strada Corneliu Coposu	Cladirile se vor retrage minim 10metri din axul existent al str.C.Coposu din aceasta distanta, primii 5 metri masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum prevazut pentru str. C. Coposu - ampriza 10 metri (limita noului aliniament)	Cladirile se vor retrage minim 10metri din axul existent al str.C.Coposu din aceasta distanta, primii 5 metri masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum prevazut pentru str. C. Coposu - ampriza 10 metri (limita noului aliniament)
Nord-Est: vecin lot IE:212207 si IE 215254 (Alee privata)	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 minimum 5 metri.	cladirile se vor retrage minim 1metru de la limita terenului la aleea privata

amplasare fata de limitele laterale si posterioara		
Sud-Vest - vecin lot IE 223119 si lot 240823	- 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 metri.	cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate de sarma ghimpata pct. 7-8, in functie de sarma ghimpata pct. 8-9 si neimprejmuiri pct. 9-1-2-3-4-5-6-7.
Nord-Vest vecin lot 215253	- 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 metri.	Cladirile se vor retrage, fata de limita de proprietate astfel: - la 0.60 metri pentru: demisol deschis curte de lumina, platforma la nivelul demisolului - cu o distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri, pentru parter si etaje



SECTIUNE CARACTERISTICA (S1)

necesar locuri parcare 43
36 apartamente sub 100 mp
7 locuri suplimentar reprezentând 20 % pentru vizitatori

Parcela [2] 1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m] Y [m]	
1	308720.708 787728.179	22.944
2	308704.926 787744.833	22.944
3	308689.144 787761.487	20.001
4	308670.058 787755.508	23.044
5	308685.874 787738.749	23.044
6	308701.690 787721.990	1.452
7	308703.070 787722.440	24.172
8	308719.080 787704.330	19.061
9	308736.910 787711.070	23.563

S(2)=1241.60mp P=180.224m

LEGENDA

- o 56.44 - punct de cota
- - stâlp iluminat
- - canalizare
- - cota cornisa
- - pct de statie
- Limita proprietate teren
- Limita proprietati vecine
- constructii
- drum

S.C. ED COM '96 SRL
SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30
Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368

Proiectat: C.ARH. R. UNGUREANU
Desenat: ING. E. UNGUREANU

Scara: 1:500
Data: 10/2019

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE

Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE
STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 +
STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2.

Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.

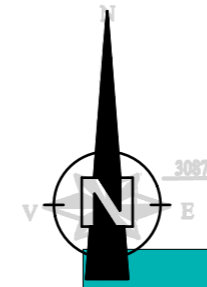
Titlul plansei: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Pr. nr. 4/2019
Faza P.U.D.
Pl. nr. U 05

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
247173	1242	Loc. Palazu Mare, Str. Corneliu Coposu Nr. 28, lot 3 si lot 4 + Str. Eugen Lovinescu Nr. 23A, lot 2

Nr. Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala
247173	CONSTANTA

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA	3546
SUPRAFATA DESFASURATA af. CUT	3546
SUPRAFATA CONSTRUITA af. P.O.T.	601
SUPRAFATA TEREN	1242 mp
P.O.T. PROPUS = 48.4%	MAXIM APROBAT 60
C.U.T. PROPUS = 2.85	MAXIM APROBAT 3



INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT HCL 121/2011	PROPUS
S. TEREN	1242,00mp		
P.O.T.	0.00%	60%	48.4%
C.U.T.	0.00	3	2.85
R.h.	-	minim P+3E (17 metri) maxim P+14E (45 metri)	D+P+4E 19.40 metri
FUNCTIONI	-	Locuinte Colective	Locuinte Colective

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT
- LIMITA EDIFICABIL
- TEREN STUDIAT
- EDIFICABIL
- BARIERA ACCES ALEE PRIVATA
- ← ACCESE IN INCINTA

BILANT TERITORIAL

	MP	%
CONSTRUCTII	601	48.4
CIRCULATII	393	16.27
SPATII VERZI	248	20
TOTAL	1242	100

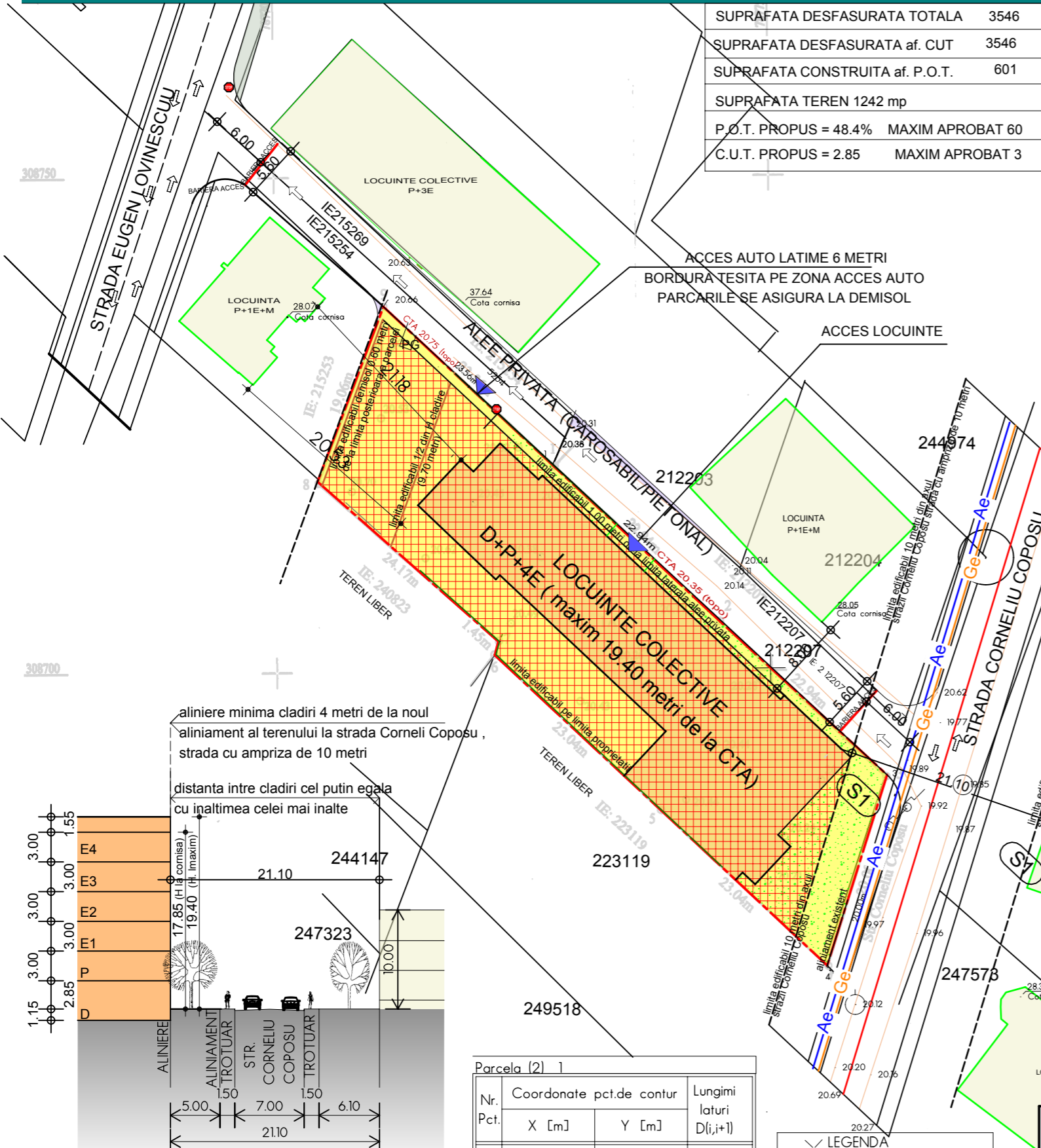
RETELE EDILITARE

- Ae — CONDUCTA ALIMENTARE CU APA PRESIUNE 1.8 ATM
- Me — COLECTOR MENAJER EXISTENT
- Lea — LINIE ELCTRICA AERIANA 0.4 KV
- Ge — RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE EXISTENTA PE,63M,CR

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	1242	Imobil imprejmuit prin: gard de sarma ghimpata pct. 7-8, gard de lemn pct.8-9 si neimprejmuit pct. 9-1-2-3-4-5-6-7.
Total		1242	

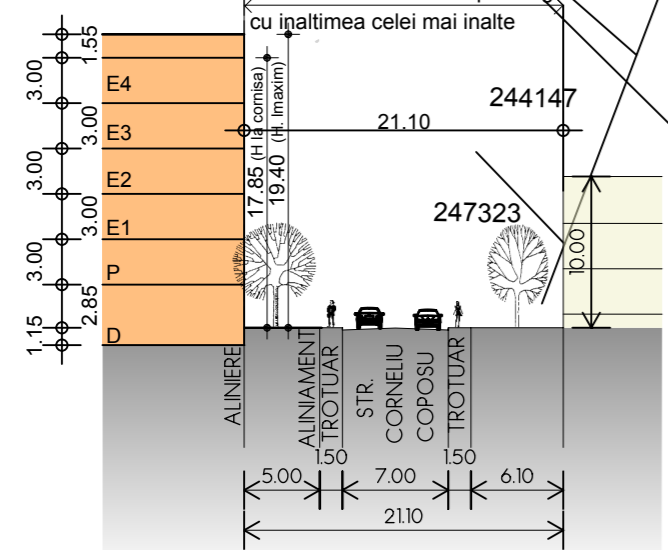
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1242 mp
Suprafata din act = - mp



aliniere minima cladiri 4 metri de la noul aliniament al terenului la strada Corneliu Coposu, strada cu ampriza de 10 metri

distanța între cladiri cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte



SECTIUNE CARACTERISTICA (S1)
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308720.708	787728.179	22.944
2	308704.926	787744.833	22.944
3	308689.144	787761.487	20.001
4	308670.058	787755.508	23.044
5	308685.874	787738.749	23.044
6	308701.690	787721.990	1.452
7	308703.070	787722.440	24.172
8	308719.080	787704.330	19.061
9	308736.910	787711.070	23.563

S(2)=1241.60mp P=180.224m

- #### LEGENDA
- o 56.44 - punct de cota
 - o 61.80 - cota cornisa
 - o 61.80 - pct de statie
 - Limita proprietate teren
 - Limita proprietati vecine
 - constructii
 - drum

<p>S.C. ED COM '96 SRL SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368</p>	CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 + STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2. Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.	Pr. nr. 4/2019 Faza P.U.D. Pl. nr. U06
	Specificatie Nume Coordonator urbanism ARH. ODAGESCU STEFAN Proiectat C.ARH. R. UNGUREANU Desenat ING. E. UNGUREANU	Semnatura Scara 1:500 Data 06/2019	Titlul planseii REGLEMENTARI EDILITARE

P.U.D. C&C REAL AMBIENT

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
247173	1242	Loc. Palazu Mare, Str. Corneliu Coposu Nr. 28, lot 3 si lot 4 + Str. Eugen Lovinescu Nr. 23A, lot 2

Nr. Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala
247173	CONSTANTA

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA	3546
SUPRAFATA DESFASURATA af. CUT	3546
SUPRAFATA CONSTRUITA af. P.O.T.	601
SUPRAFATA TEREN	1242 mp
P.O.T. PROPUS = 48.4%	MAXIM APROBAT 60
C.U.T. PROPUS = 2.85	MAXIM APROBAT 3



INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT HCL 121/2011	PROPUS
S. TEREN	1242,00mp		
P.O.T.	0.00%	60%	48.4%
C.U.T.	0.00	3	2.85
R.h.	-	minim P+3E (17 metri) maxim P+14E (45 metri)	D+P+4E 19.40 metri
FUNCTIUNI	-	Locuinte Colective	Locuinte Colective

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- TERENI PROPRIETATE PRIVATA -INVESTITOR
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA-ALEE PIETONALA OCAZIONAL CAROSABILA
- TEREN DOMENIUL PUBLIC STRAZI TROTUARE
- BARIERA ACCES ALEE PRIVATA
- ▶ ACCESE IN INCINTA

BILANT TERITORIAL

	MP	%
CONSTRUCTII	601	48.4
CIRCULATII	393	16.27
SPATII VERZI	248	20
TOTAL	1242	100

Prozentul document receptionat este valabil insoit de procesul verbal de receptie nr. 135 / data 20.19.

CONSILIER GR. IA

16/02/2019

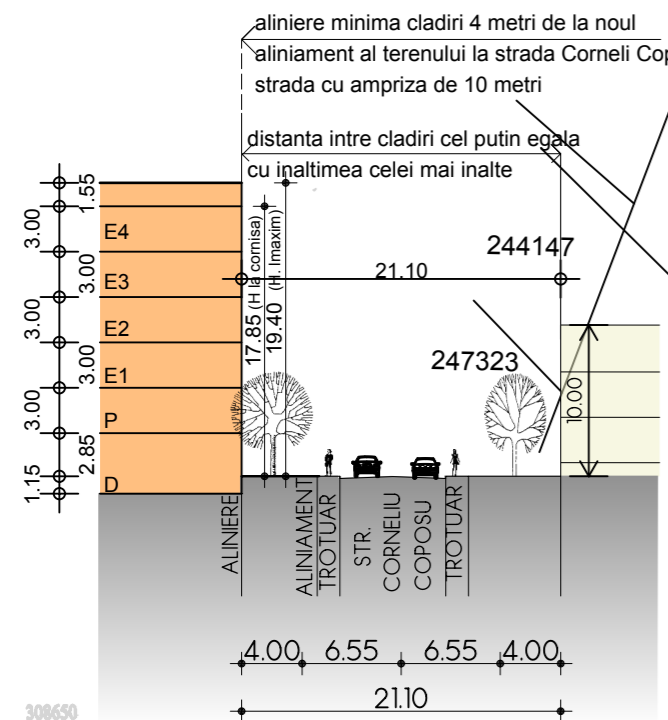
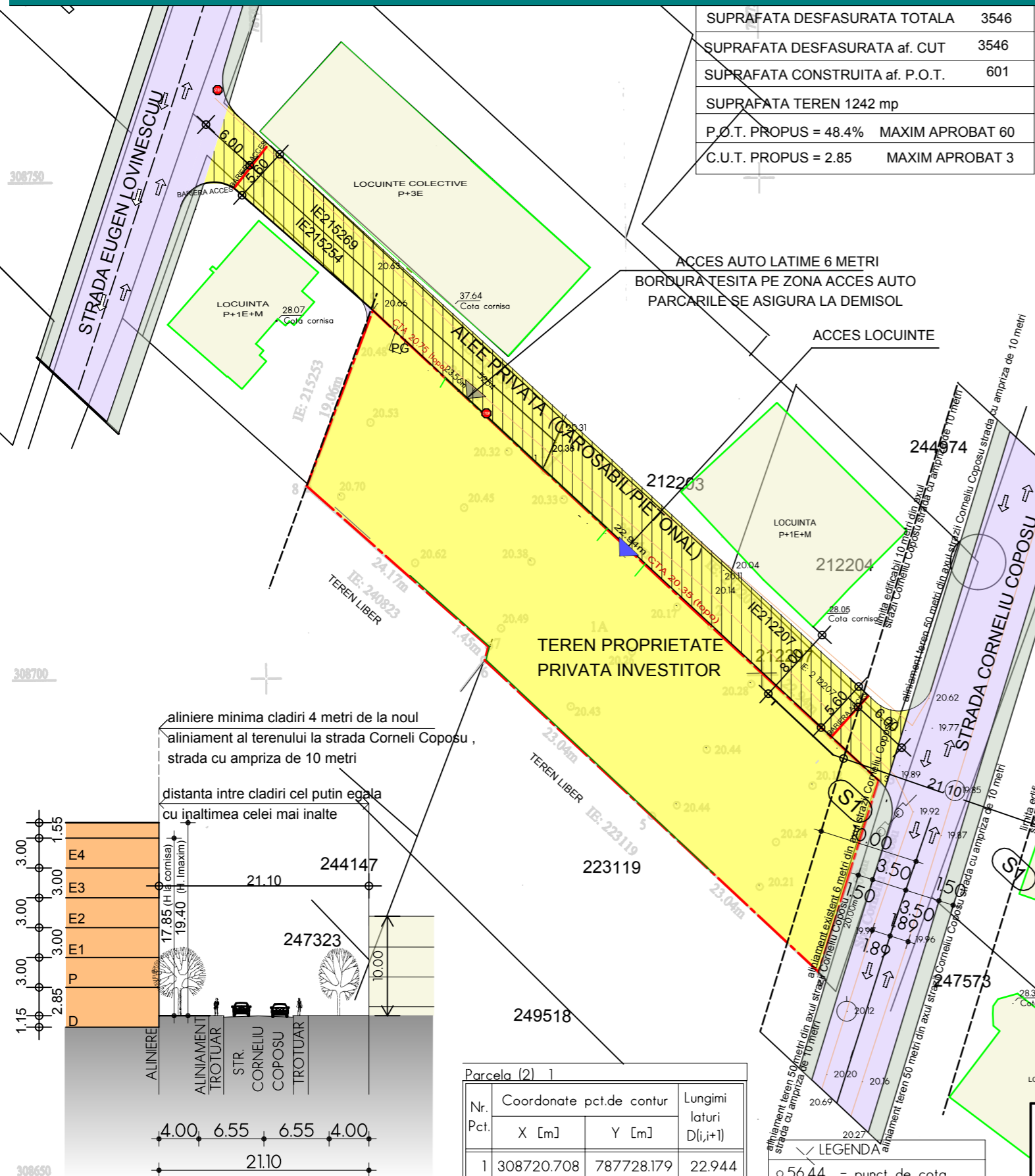
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	1242	
Total		1242	Imobil imprejmuit prin: gard de sarma ghimpata pct. 7-8, gard de lemn pct. 8-9 si neimprejmuit pct. 9-1-2-3-4-5-6-7.
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			Suprafata totala masurata a imobilului = 1242 mp Suprafata din act = - mp

	S.C. ED COM '96 SRL SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		CIF 8518149 / J13/1522/1996		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 + STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2. Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.	Pr. nr. 4/2019 Faza P.U.D. Pl. nr. U 07
	Specificatie Nume Semnatura Scara 1: 500	ARH. ODAGESCU STEFAN	Data 06/2019	Titlul planseii REGIM JURIDIC		
Coordonator urbanism C.ARH. R. UNGUREANU	Desenat ING. E. UNGUREANU					

- ### LEGENDA
- 56.44 - punct de cota
 - ⊙ - stalp iluminat
 - ⊙ - canalizare
 - 61.80 - cota cornisa
 - - pct de statie
 - - Limita proprietate teren
 - - Limita proprietati vecine
 - - constructii


Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m] Y [m]	
1	308720.708 787728.179	22.944
2	308704.926 787744.833	22.944
3	308689.144 787761.487	20.001
4	308670.058 787755.508	23.044
5	308685.874 787738.749	23.044
6	308701.690 787721.990	1.452
7	308703.070 787722.440	24.172
8	308719.080 787704.330	19.061
9	308736.910 787711.070	23.563

S(2)=1241.60mp P=180.224m



SECTIUNE CARACTERISTICA (S1)
Plan de referinta Marca Neagra 1975



	S.C. ED COM '96 SRL CIF 8518149 J13/1522/1996		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE		Pr. nr. 4/2019	
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE STR. CORNELIU COPOSU NR.28 LOT3 SI LOT 4 + STR. EUGEN LOVINESCU NR. 23A, LOT 2.			
	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L. Titlul plansei DOCUMENTAR FOTOGRAFIC INSERTIE IN ANSAMBLU	Faza P.U.D.
	Coordonator urbanism	ARH. ODAGESCU STEFAN		1:		
Proiectat	ARH. ODAGESCU STEFAN		Data 06/2019			
Desenat	ING. E. UNGUREANU				Pl. nr. U 12	



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.4 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata



- 4.4 Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 -imprejmui
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Funcțiunea: **LOCUINTE COLECTIVE**

Regimul de înălțime : **D+P+4E**

Adresa : **MUN.CONSTANTA, PALAZU MARE, str. CORNELIU COPOSU, lot 3 și lot 4, + str. EUGEN LOVINESCU , nr. 23A, lot 2,**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **SC C&C REAL AMBIENT SRL**

PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **octombrie 2019**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice .

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, localitatea Palazu Mare, avand iesire la strada Corneliu Coposu, în apropiere de DN2A

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011, ulterior detaliat prin HCL 258/2017 si rectificat prin HCL 254/28.06.2018.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

Scop :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de locuinta colectiva .

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-un complex rezidential avand ca profil functiunea de locuire si alte functiuni complementare locuirii.



Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

2.1.2. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 1242 mp si este amplasat in nord-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la 2 strazi : strada Corneliu Coposu și prin aleea privata de acces ce face legătura între strada Corneliu Coposu și strada Eugen Lovinescu.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – alle privata pietonala ocazional carosabila (IE 215254 drum proiectat și IE 212207 drum proiectat)
- la Sud –proprietati private IE 223119 și IE 240823
- la Est – IE 212207 strada Corneliu Coposu
- la Vest – proprietate privata IE 215253

Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Palazu Mare, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, al carui RLU este detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017 și rectificat prin HCL NR. 254/28.06.2018 terenul se incadreaza in zona **UTR 1 – zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari de cartier la nivel supramunicipal și municipal, locuinte și echipamente publice.**

Utilizari admise : locuinte colective

POT max=60%

CUT max=3

RH max=P+14 (Hmax cornisa=45metri)

Pentru imobilul situat în **Palazu Mare, str. Corneliu Coposu , lot 3 și lot 4, + str. Eugen Lovinescu , nr. 23A, lot 2**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 4092** din



06.11.2018, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.3. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Palazu Mare – Constanta" aprobat prin HCL 121/2011
- Datele continute in HCL 258/2017 privind detalierea regulamentulului de urbanism PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011 și rectificat prin HCL 254/28.06.2018.
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 4092/06.11.2018

2.1.4. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE/ APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Palazu Mare" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 121/2011, ulterior modificat prin HCL 258/2017 si rectificat prin HCL 254/28.06.2018.

Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

- **POT maxim aprobat = 60%**

- **CUT maxim aprobat =3.0**

- **Regim de înălțime maxim : P+14E (45metri)**

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

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protective a unui monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument

- Caracteristici ale parcelelor: parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

• clădiri sub 4 niveluri – suprafața minimă de 200 mp, front minim la stradă de 8 metri iar raportul între laturile lotului trebuie să fie sub 1/3;

• clădiri peste 4 niveluri – suprafața minima de 400 mp, front minim la stradă de 12 metri

- Aliniament teren față de străzile adiacente: la 5m din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** clădirile se vor amplasa, în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri; clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la



aliniamentul cu DN2A în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente; clădirile care alcătuiesc fronturi continue (regim înșiruit) vor avea o adâncime maximă de 20 metri față de aliniament/aliniere; clădirile, care alcătuiesc regim înșiruit de amplasare pe pacelă, frontul continuu nu va depăși lungimea de 30 metri; clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanța dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă; excepție terenurile amplasate la DN2A unde clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2A în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente. Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție parcelele de colț, amplasate la intersecția arterelor de importanță zonală și locală (a caror prospect stradal este minimum 10 metri). Excepția este reprezentată în cadrul detalierei Regulamentului local de urbanism, detaliere aprobată cu HCL 258/2017. Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată. În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în construcție. Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate în același plan de proiecție);
- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cuplat sau înșiruit, continuu sau discontinuu și a normelor existente; clădirilor, amplasate în regim înșiruit sau cuplat, se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fără a crea calcane vizibile din domeniu public; în cazul amplasării în regim izolat clădirile se vor retrage, față de limitele de proprietate, cu o distanță egală cu 1/3 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; **în cazul amplasării în regim cuplat clădirile se vor amplasa pe una din limitele laterale și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu 1/3 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri;** în cazul amplasării în regim înșiruit clădirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele construcțiilor învecinate, amplasate pe limitele de proprietate și nu vor crea calcane vizibile din domeniu public; clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5, reprezentată în detalierea la Regulamentul local de urbanism, detaliere aprobată cu



HCL 258/2017; în cazul parcelelor cu forma neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.

- Circulații și accese: Circulația autovehiculelor se face pe străzile învecinate iar cea pietonală pe trotuarele aferente; clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private; accesele se vor realiza din strada Corneliu Coposu; conform PUZ Palazu Mare spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, terase, circulații.

- Staționarea autovehiculelor: Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu; în cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la maximum 500 metri. Parcajele se vor calcula conform HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre construcții. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; în funcție de numărul de niveluri convenționale, retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici și distanța dintre construcții, înălțimea maximă, la atic/cornișă, admisă va fi de P+14E, respectiv $H_{maxim} = 45$ metri iar regimul minim de înălțime P+3E este obligatoriu pentru primul rând de loturi situate adiacent arterelor majore de circulație (bd. Tomis și str. Madrid), peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic; înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent. Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise: înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de garda +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă; pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit); se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează; realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; Se admit console, balcoane sau bovindouri către



limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii; subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal; se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.

- edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție;

- **Aspectul exterior al clădirilor:** calcanul vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă; aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate; construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor; H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- **Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții.

- **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 respectarea HCJC 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 metri cu un soclu opac de 60 cm și partea superioară traforată; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace, se admite și separarea pe

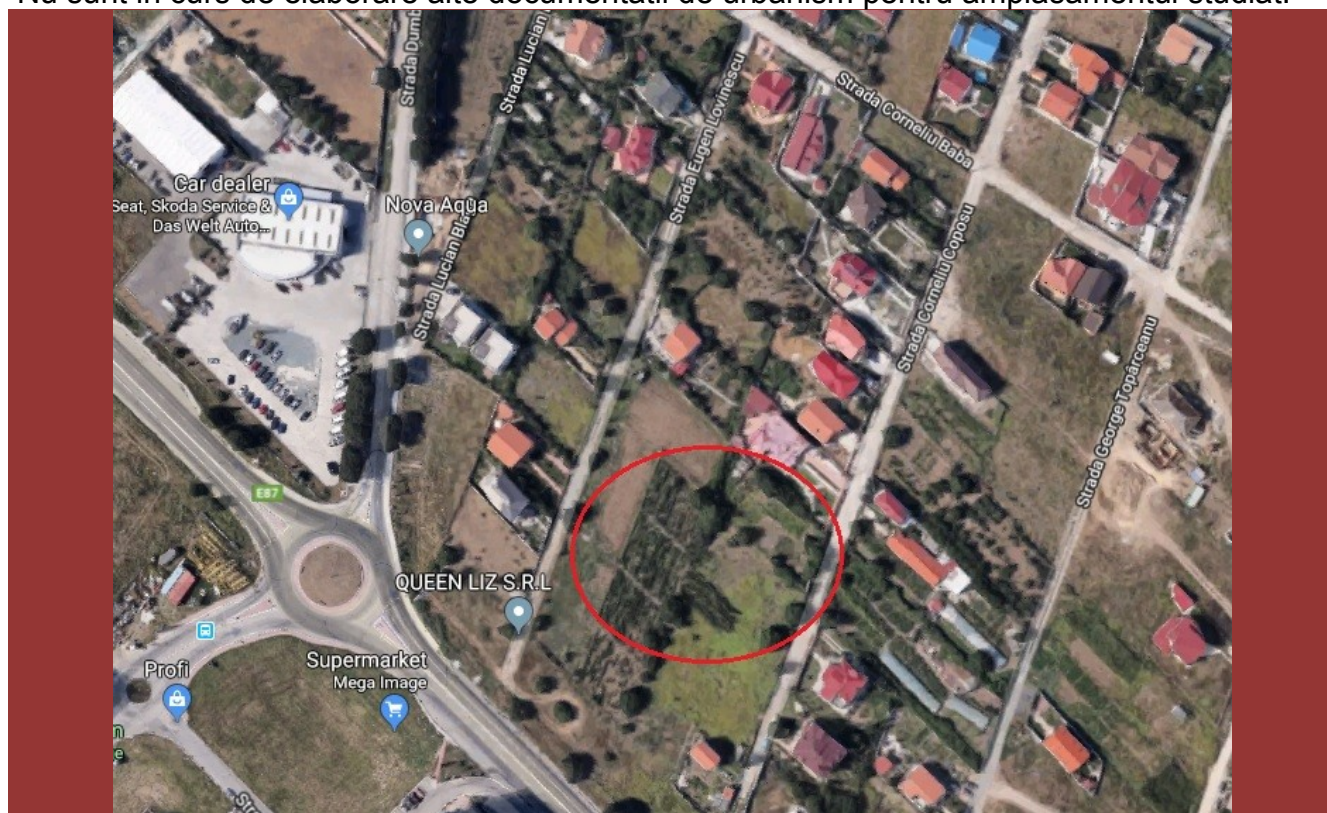


limitele laterale și posteriore cu gard viu, cu acordul vecinilor; spre trotuare și circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 1242mp. Propunerile prezentului PUD și bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului.

Nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism pentru amplasamentul studiat.



CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulația auto și pietonală se face pe :

Str. Corneliu Coposu – este o arteră de circulație care va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a câte 1.5 metri lățime fiecare.

Str. Eugen Lovinescu – situată la Vest față de obiectivul studiat va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a câte 1.5 metri lățime fiecare.



Alee privata cuprinsă între strada Corneliu Coposu și strada Eugen Lovinescu, alee cu destinația carosabil/pietonala, având lățimea cuprinsă între 6,60 și 5,30 metri ce va deservi exclusiv terenurile a căror proprietate este.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Pe amplasamentul studiat nu există construcții

Vecinatările amplasamentului studiat:

- la Nord – alee privata pietonala ocazional carosabila (IE 215254 drum proiectat și IE 212207 drum proiectat)
- la Sud – proprietati private IE 223119 și IE 240823
- la Est – IE 212207 strada Corneliu Coposu
- la Vest – proprietate privata IE 215253

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%

CUT existent 0,00

3.3.SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafața terenului ce generează PUD este liberă de construcții

S.C = 0,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatat având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012, după aprobarea PUD Palazu Mare.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderența caracterului rezidențial - funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă

Se remarcă tendința de creștere a fondului construit în zona adiacentă amplasamentului studiat în mod preponderent cu funcțiunea locuire colectivă.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuință colectivă, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.



3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 1242 mp si este **proprietate privata**.

SC C&C REAL AMBIENT SRL – conform Incheierii de intabulare nr. 65858/08.06.2018

Parcelele invecinate pe laturile nord,est si vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de sud, este domeniu public-strada Corneliu Coposu

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

In urma efectuării studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 0,90 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 2,30 metri adancime de forare.

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adancimea minima de fundare $D_f \text{ min} = -1,50$ metri, de la cota terenului actual;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul p.conv.- 130kPa- gruparea fundamentala;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMLUTURI)

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I “ Prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g = 0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUD Palazu Mare în anul 2011.



Regimul de inaltime în zona este predominant P+4etaje , majoritatea constructiilor aflându-se într-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 1242 mp nu exista constructii. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime D+P+4E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu apa sub presiune 1,8 ATM si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu energie electrică Les 0,4 Kv.

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu gaze naturale PE 63M, CR.

Rețele de telecomunicații

Pe amplasament, nu exista pozate cabluri de telecomunicații.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, aprobarea unei constructii cu caracter definitiv si functiune locuinta colectiva cu regim de inaltime D+P+4E.

Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ PALAZU MARE si sunt cuprinse in plansa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Palazu Mare**, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, unde terenul este incadrat in zona **UTR1**-zona institutii, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice

Funcțional, obiectivul propus se va încadra in prevederile prevederile PUZ Palazu Mare.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **D+P+4E(19,10 metri de la CTA)** cu functiunea **locuinte colective**.

POT maxim aprobat =60%

CUT maxim aprobat =3



Amplasarea si conformarea constructiilor fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD.

- **Aliniament teren** conform HCL 121/2011 față de străzile adiacente: la 5metri din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragera fata de alinamentul la Str C. Coposu se va calcul in modul urmatoar:

- Cladirile se vor retrage minim 10m din axul drumului existent (Str. C. Coposu) – din aceasta distanta, primii 5m masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum revazut pentru Str. C. Coposu - ampriza 10m (limita noului aliniament)

- Retragera fata de limita de Nord-Est a proprietatii va fi de minim 1m (IE:212207 - Alee privata).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

- Parcela se incadreaza in categoria parcele de colt si nu are in consecinta limita posterioara

- In cazul construirii in regim cuplat, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:

- cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate pe latura Sud-Vestica a lotului (vecin lot IE223119 și lot IE240823)
- minim $H/3$, dar nu mai puțin de 5metri pentru parter si etaje fata de limita Nord-Vestica a lotului (vecin IE 215253)
- minim 0,60 metri pentru demisol deschis curte de lumina si platforma la nivelul demisolului fata de limita Nord-Vestica a lotului (vecin IE 215253)

Conformarea constructiei și amplasarea ei pe teren va respecta limitele edificabil, insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, organizarea functionala conform exigentelor minime privind locuirea și normele PSI.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Nivel	Suprafata construita	Suprafata construita aferenta POT	Suprafata construita aferenta CUT
Demisol	996	-	732
Parter	671	671	613
Etaj 1	695	-	613
Etaj 2	695	-	551
Etaj 3	628	-	551
Etaj 4	628	-	551



Total	4313	671	3611
-------	------	-----	------

Suprafața construită aferentă POT = 671 mp

Suprafața construită totală = 4313 mp

Suprafața construită aferentă CUT = 3611 mp

Coefficienti urbanistici

	Propus	Aprobat
POT	54,02%	60%
CUT	2,9	3

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuințe colective, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasă
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

Retragerile obiectivului propus față de limita laterală vest a parcelei s-a stabilit corelat cu posibilitățile tehnice de apropiere față de hotarul vestic, cu regimul de înălțime, cu neafectarea însoțirii spațiilor de locuit propuse și a celor din imobilele învecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației), cu respectarea codului civil.

Se va amenaja toată incinta fiind create spații verzi cu rol decorativ și circulații pietonale și carosabile ce vor deservi imobilul.

Distanțele față de construcțiile existente

- la Nord –alee privată carosabil/pietonală. Distanța între construcția propusă și imobilul de pe partea opusă aleii private este de 8,00 metri.
- la Sud – teren liber
- la Est strada Corneliu Coposu . Distanța între clădirea propusă și cea de pe partea opusă a străzii este de 21,10metri
- la Vest – vecin imobil locuință cu P+1E+M la o distanță de 20,50metri

Accesurile pietonale, auto și al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din strada Corneliu Coposu și aleea privată.



Nivel	Nr. ap / nivel				Locuri parcare necesare / apartament
	Garsoniera	2 camere	3 camere	Total	
Parter	-	6	1	7	7
Etaj 1	1	6	1	8	8
Etaj 2	1	5	1	7	7
Etaj 3	1	5	1	7	7
Etaj 4	1	5	1	7	7
Total	4	27	5	36	(36 + 20%vizitatori) = 43

Parcaje auto necesare 43 locuri

36 apartamente sub 100 mp +7 locuri suplimentar reprezentând 20 % pentru vizitatori

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

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b_dul Tomis, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni pana la intersectia cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Corneliu Coposu . Legatura intre strada Corneliu Coposu si strada Eugen Lovinescu se face prin aeea privata proiectata a amplasamentului.

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din strada Corneliu Coposu ,strada cu ampriza de 10 metri si aleea privata pietonala ocazional carosabila, cu latimea cuprinsa intre 6,6m -5,3m. Aceasta se reglementeaza cu sens unic, cu acces din str. Corneliu Coposu. Viteza de deplasare auto max 5km/h. Accesul auto in aleea privata va fi controlat prin montarea a doua bariere intrare/iesire, amplasate la 6m distanta fata de str. Corneliu Coposu, respectiv Eugen Lovinescu pentru a nu periclita fluenta circulatiei pe strazile mentionate.



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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latura de Sud-Vest. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a unui monument, nu este monument, ansamblu sau sit urban.

Amplasamentul studiat nu este inclus in suprafete ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 si nici din alte suprafete supuse protectiei de mediu.

Amplasamentul studiat nu se afla in raza de interdictie sau restrictie a unor surse de poluare sau disconfort specifice in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire colectiva. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECȚIA 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 propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.



PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 25% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Corneliu Coposu , strada cu ampriza de 10 metri.

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 19,40 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:



- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR1- zona institutii, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice. UTR 1 se desfășoară de-a lungul arterelor majore de circulație, respectiv DN2A, artera carosabilă colectoare din sud-vest (spre calea ferată), artera de penetrație din direcția Poiana și zona situată la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituti si servicii publice supramunicipale si municipal,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/medioteca, activitati asociative diverse
- servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comerț, 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,parcari multietajate
- locuinte colective

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material refolosibile



- platforme de precolectare a deeurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Art.1siArt.2.
- In UTR 1 functiunea de locuire individuala este interzisa.

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de min.30m
- in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii: *cladiri sub 4 niveluri (suprafata minima 200 mp, front minim la strada-8m,raport intre laturile lotului sub 1/3)
*cladiri peste 4 niveluri (suprafata minima-400 mp, front minim la strada-12m)

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa, în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri
Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție parcelele de colț, amplasate la intersecția arterelor de importanță zonală și locală (a caror prospect stradal este minimum 10 metri). Excepția este reprezentată în cadrul detalierii Regulamentului local de urbanism, detalierie aprobată cu HCL 258/2017.

Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată. În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în construcție.

Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate în același plan de proiecție);
- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

- Retragerea fata de alinamentul la Str C. Coposu se va calcul in modul urmator:

- Cladirile se vor retrage minim 10m din axul drumului existent (Str. C. Coposu) – din aceasta distanta, primii 5m masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum revazut pentru Str. C. Coposu - ampriza 10m (limita noului aliniament)



- Retragera fata de limita de Nord-Est a proprietatii va fi de minim 1m (IE:212207 - Alee privata).
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie.
- Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

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

- Parcela se incadreaza in categoria parcele de colt si nu are in consecinta limita posterioara
- In cazul construirii in regim cuplat, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
 - cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate pe latura Sud-Vestica a lotului (vecin lot IE223119 și lot IE240823)
 - minim H/3, dar nu mai putin de 5metri pentru parter si etaje fata de limita Nord-Vestica a lotului (vecin IE 215253)
 - minim 0,60 metri pentru demisol deschis lotuluicurte de lumina si platforma la nivelul demisolului fata de limita Nord-Vestica a lotului (vecin IE 215253)

Conformarea constructiei și amplasarea ei pe teren va respecta limitele edificabil, insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, organizarea functionala conform exigentelor minime privind locuirea și normele PSI.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

*parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica

*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m.

*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din alea de acces carosabil pietonala de pe latura Nord-Estica a lotului si din strada C. Coposu, strada cu ampriza propusa de 10 metri .

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice



- Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.
- In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate,se va demonstra prin prezentarea formelor legale,amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ,ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.500 metri.
- Parcarea autovehiculelor se admite in conditiile enuntate in HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In functie de numarul de niveluri conventionale, retragerile fata de limitele de proprietate, indicatori urbanistic si distanta dintre constructii, inaltimea maxima, la atic/cornisa, admisa va fi de P+14E, respectiv Hmaxim = 45 metri iar regimul minim de inaltime este P+3E, respectiv Hmaxim = 17 metri.

- Inaltime propusa pentru actuala investitie este: D+P+4E (Hmaxim=19.10metri)

- Etajele de peste etaj 1 vor fi retrase cu minim jumătate de nivel fata de nivelul inferior pe o distanta de minim 15m masurati pe limita Nord-Estica a lotului, de-a lungul Drumului (IE:212207), pornind din coltul parcelei aflat la intersectia acestui drum cu Str. C Coposu (coltul Estic al lotului); retragerile acestor niveluri pot fi realizate in "trepte" sau se pot retrage mai multe niveluri la distanta rezultata pentru cel mai de sus nivel (spre exemplu, pentru o inaltime de nivel de 3m se poate opta pentru retragerea etajelor 2,3 si 4 la 4.5m fata de etajul 1 sau se poate retrage etajul 2 la 1.5m de etajul 1, etajul 3 la 1.5m de etajul 2 si etajul 3 la 1.5m de etajul 2)
- Conditiiile generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimii maxime admise : inaltimea maxima: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa, rezultand o inaltime totala de maxim 19.10 metri (este permisa variatia inaltimii nivelurilor cu conditia obligatorie de a se respecta inaltimea totala maxim admisa a cladirii)
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numarul de subsoluri nu se normeaza;(in cazul in care conturul subsolului sau demisolului depaseste conturul nivelelor superioare ale constructiei, retragerea edificabilului in care trebuie sa se incadreze subsolul/demisolul fata de limitele de proprietate se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil)
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.
- Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectiva



- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
- inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

-Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

calcanul vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrată în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă; aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor învecinate cu care se află în relație de co -vizibilitate; construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

In situația iluminatului arhitectural, la faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va conține proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specia/itati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
 - exp/otarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate:
 - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu rea/izarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
 - simulari 30 (pe zi si pe noapte)
- rețeaua e/ctrica necesara functionarii sistemu/ui de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa e/elementele arhitectura/e



- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
- In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare c/adirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta
- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism □ i amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

Art. 14 – IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT MAX.=60%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT MAX.=3,0



4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

DESTINATIA	SUPRAFATA / mp	%
constructii	671,00	54,02
circulatii	260,50	20,98
Spatii verzi	310,50	25,00
Total	1242,00	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

Imobilul propus se va organiza functional astfel:

- demisol – locuri de parcare, casa scarii, spatiu tehnic;
- parter – hol acces, casa scarii, spatii depozitare carucioare/biciclete, 1 ap x 3 camere; 6 ap.x2 camere;
- etaj 1 – hol acces, casa scarii , 1 ap x 3 camere; 6 ap.x2 camere;1 garsoniera;
- etaj 2 – hol acces, casa scarii , 1 ap x 3 camere; 5 ap.x2 camere; 1 garsoniera;
- etaj 3 – hol acces, casa scarii , 1 ap x 3 camere; 5 ap.x2 camere; 1 garsoniera;
- etaj 4 – hol acces, casa scarii , 1 ap x 3 camere; 5 ap.x2 camere; 1 garsoniera;

Total 36 apartamente din care 5x3 camere, 27 x 2 camere si 4 garsoniere.

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 1119/04.02.2014 .

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru " CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E – LOCUINTE COLECTIVE "

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ PALAZU MARE aprobat prin HCL Constanta nr. 121/16.05.2011, al carui RUL este detaliat prin HCL nr.258/31.07.2017 si rectificat prin HCL nr.254/28.06.2018

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuinte colective.

Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
Arh. Stefan Odagescu