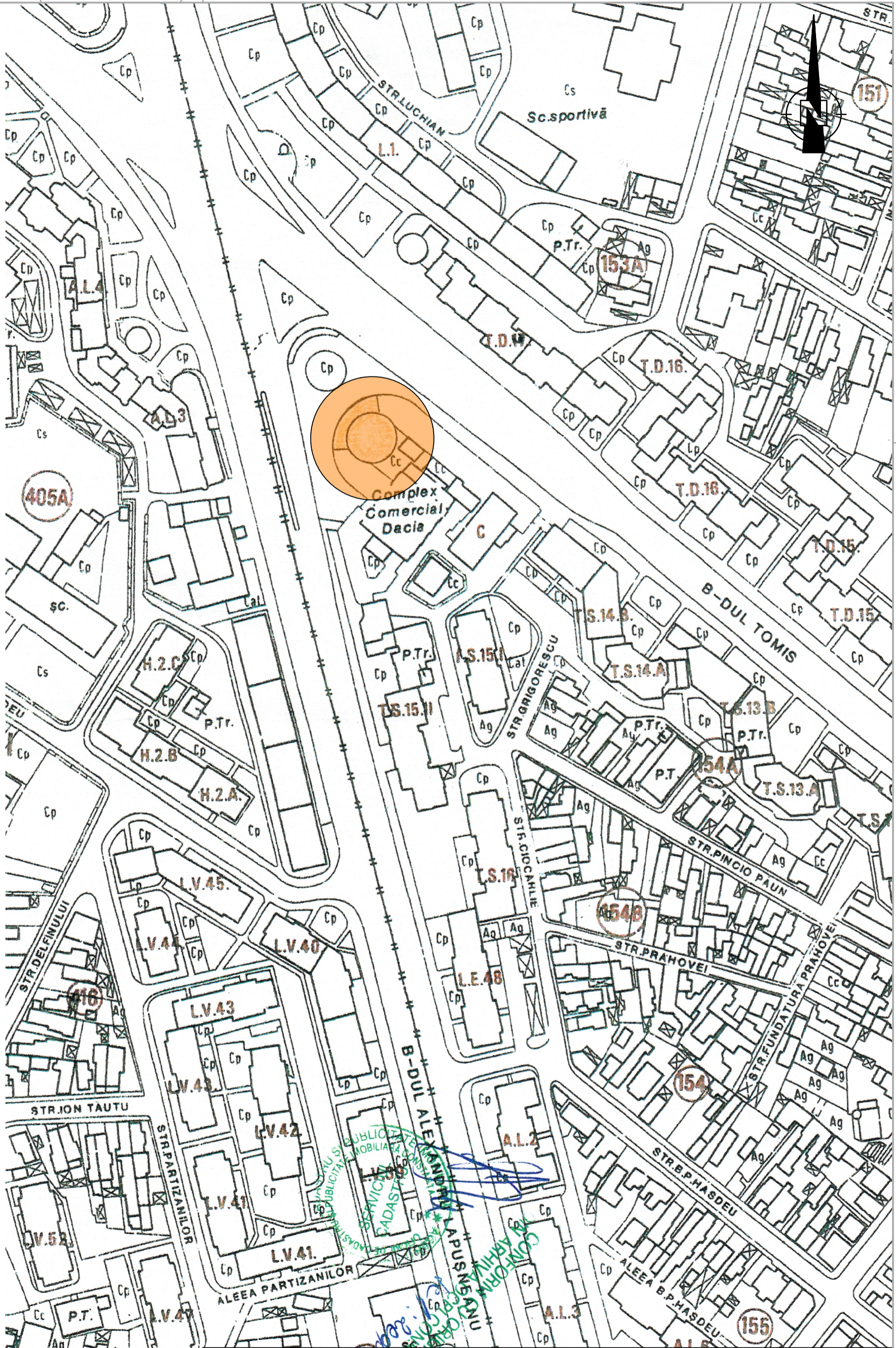
	S.C. ED COM '96 SRL SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. /2018
	SPECIFICATIE Coordonator	NUME ARH. AL.COSTANDACHE	SEMNATURA	SCARA 1:	Titlul plansei PLAN INCADRARE IN TERITORIU
PROIECTAT DESENAT	C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU		Data 10/2018		Pl. nr. U 01



S.C. ED COM '96 SRL

CIF 8518149
J13/1522/1996

Beneficiar: DACIA T&T 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

Adresa: Bdul. TOMIS nr.235

MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Pr. nr.
12/2019

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
Coordonator	ARH. AL.COSTANDACHE		1:2000
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 10/2018
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		

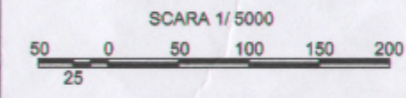
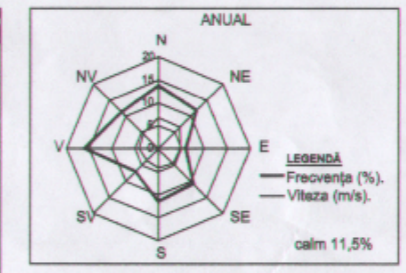
Titlul plansei

PLAN INCADRARE IN ZONA

Faza
P.U.D.

Pl. nr.
U02





LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

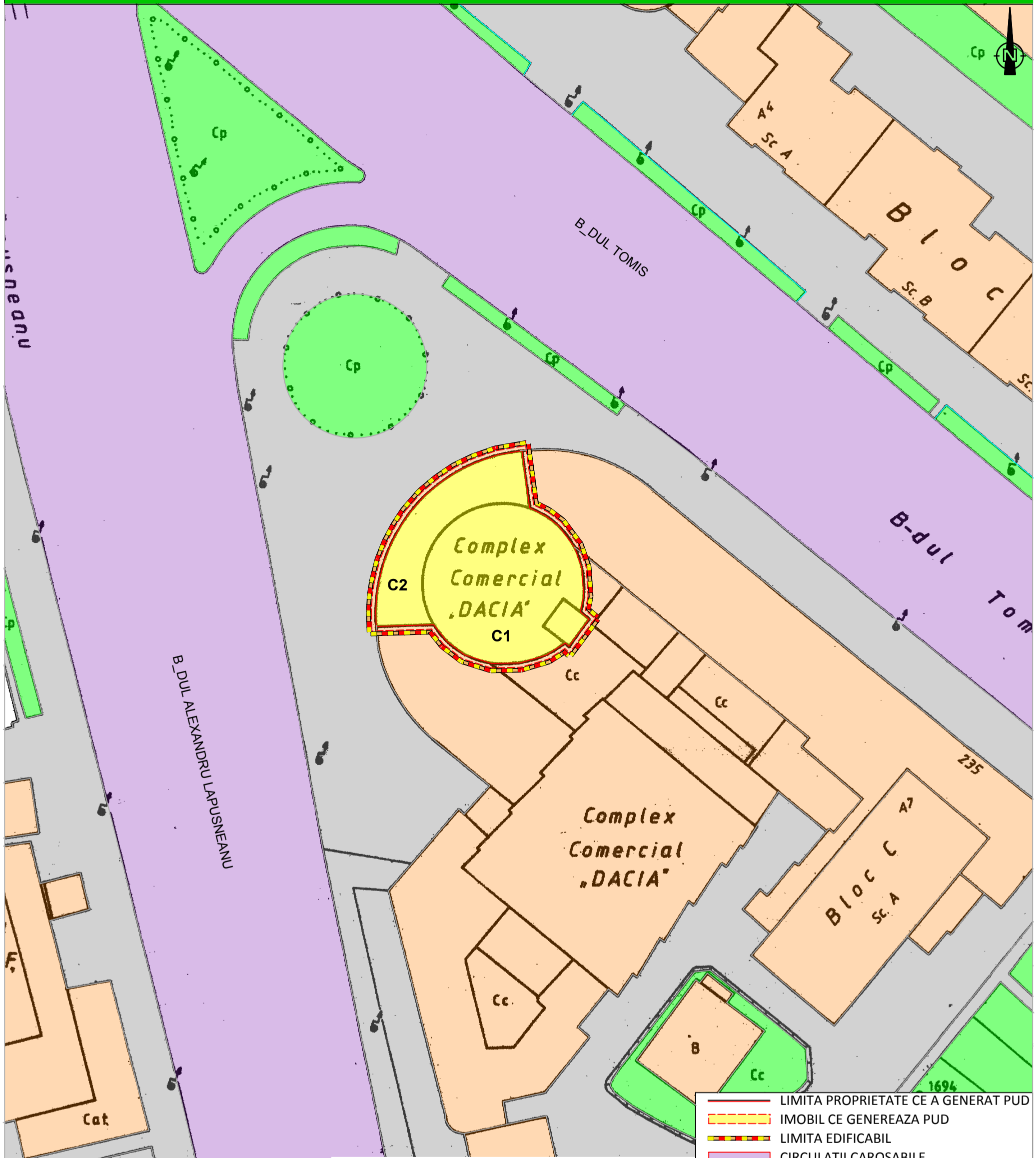
19	20	21
24	25	26
29	30	31

ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.

- 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.
- Utilizari admise cu conditionari - se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament; la dispensarele, cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 85%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,0.

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. 12/2019
	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				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei	Faza P.U.D.
Coordonator	ARH. AL.COSTANDACHE		1:		PL. nr.
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		U 03
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2018		
PLAN INCADRARE IN P.U.G.					

ELABORARE "PLAN URBANISTIC DE DETALIU"



ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.

- 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.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 85%.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,0.

- LIMITA PROPRIETATE CE A GENERAT PUD
- IMOBIL CE GENEREAZA PUD
- LIMITA EDIFICABIL
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

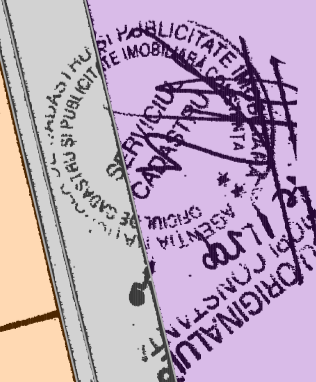
SUPRAFATA TEREN INDIVIZA 102.59 mp
din total cota indiviza 296.14 mp

Suprafata utila C1 bar etaj 2 = 265.73 mp

Suprafata utila C2 terasa = 130.52 mp

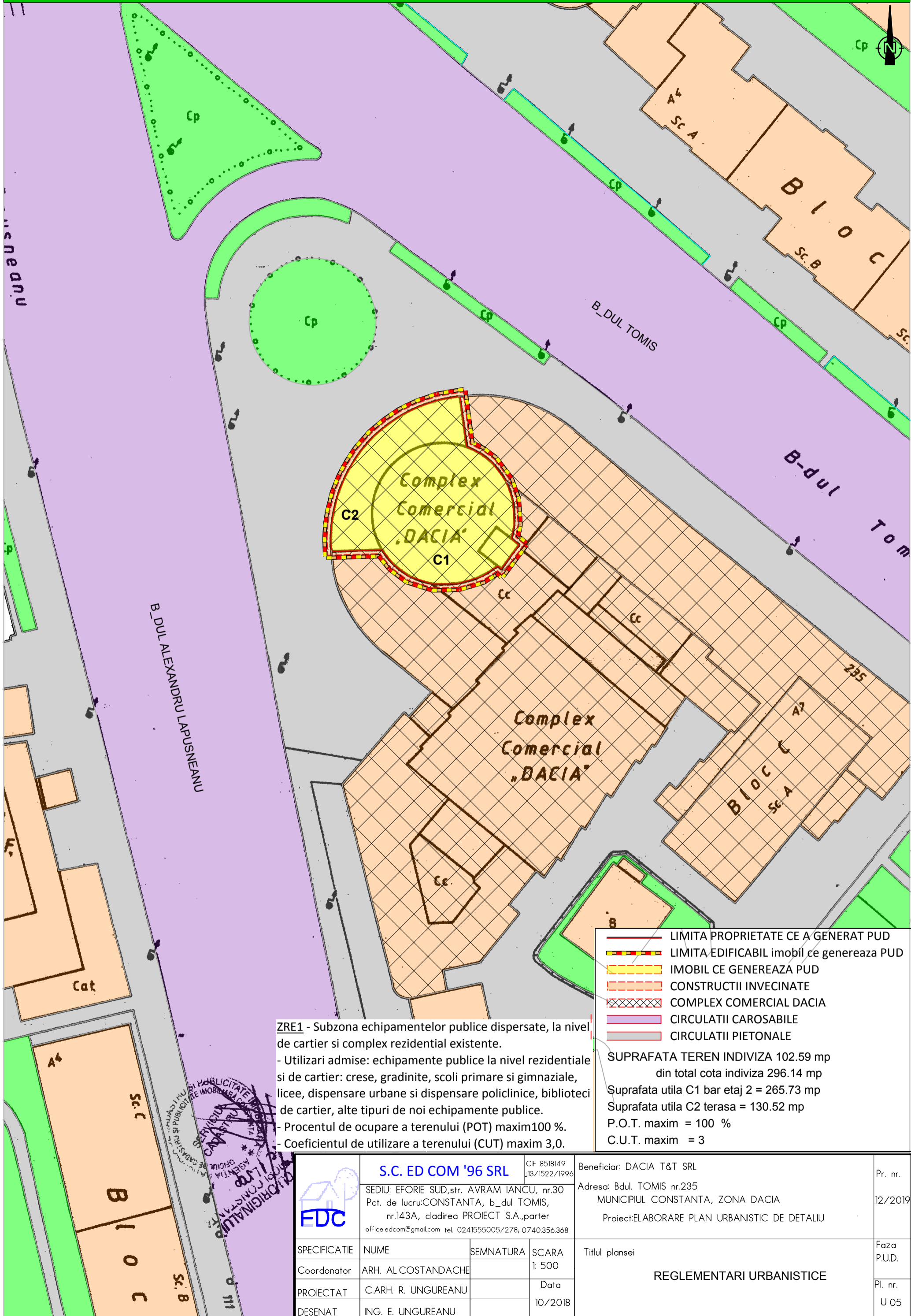
P.O.T. aprobat = 85 %

C.U.T. aprobat= 3



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. 12/2019
	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				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei SITUATIA EXISTENTA	Faza P.U.D.
Coordonator	ARH. ALCOSTANDACHE		1: 500		Pl. nr.
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		U04
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2018		

ELABORARE "PLAN URBANISTIC DE DETALIU"



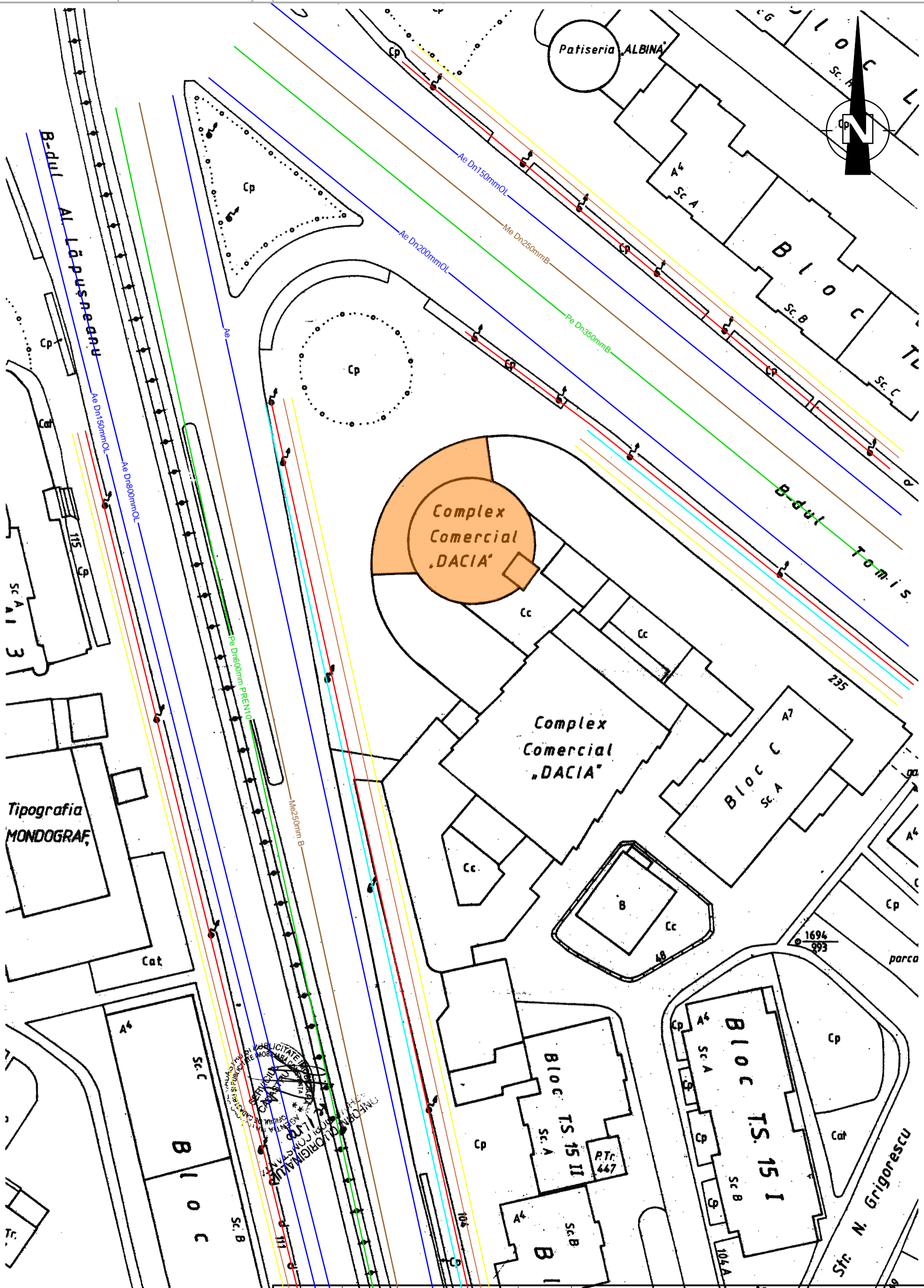
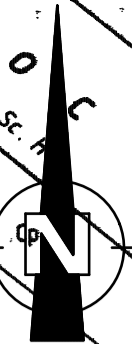
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.

- 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.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim 100 %.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 3,0.

LIMITA PROPRIETATE CE A GENERAT PUD
LIMITA EDIFICABIL imobil ce genereaza PUD
IMOBIL CE GENEREAZA PUD
CONSTRUCTII INVECINATE
COMPLEX COMERCIAL DACIA
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PIETONALE

SUPRAFATA TEREN INDIVIZA 102.59 mp
 din total cota indiviza 296.14 mp
 Suprafata utila C1 bar etaj 2 = 265.73 mp
 Suprafata utila C2 terasa = 130.52 mp
 P.O.T. maxim = 100 %
 C.U.T. maxim = 3

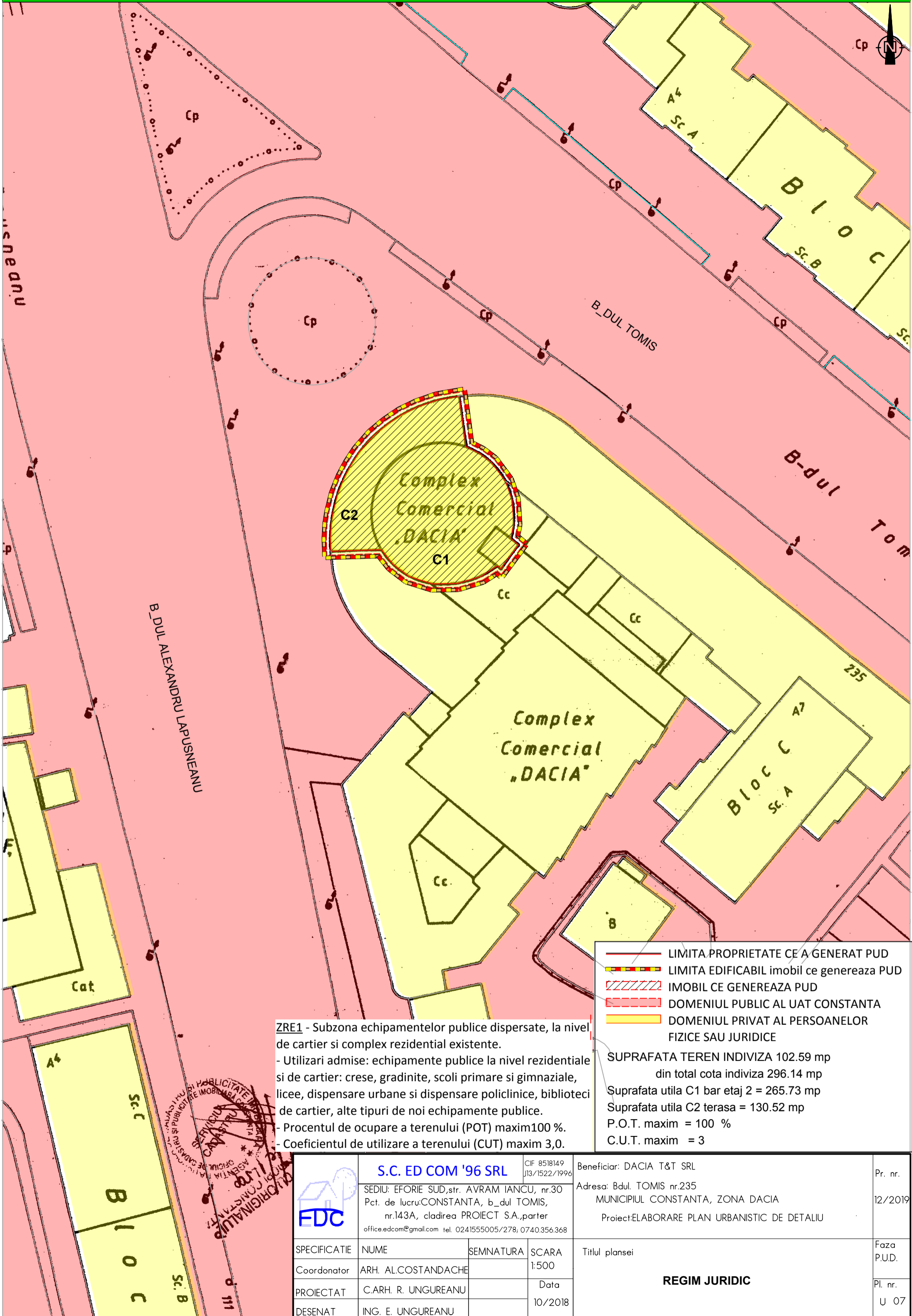
	S.C. ED COM '96 SRL SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. 12/2019
	SPECIFICATIE Coordonator PROIECTAT DESENAT	NUME ARH. AL.COSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	SEMNATURA 	SCARA 1: 500 Data 10/2018	Titlul plansei REGLEMENTARI URBANISTICE



	RETEA APA EXISTENTA
	COLECTOR MENAJER EXISTENT
	COLECTOR PLUVIAL EXISTENT
	RETEA ELECTRICA EXISTENTA
	RETEA TELEFONIE EXISTENTA
	RETEA TERMIFICARE RADET
	RETEA GAZE

		Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. 12/2019
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	CF 8518149 J13/1522/96	Titlul plansei REGLEMENTARI EDILITARE	Faza P.U.D. Pl. nr. U06
SPECIFICATIE Coordonator PROIECTAT DESENAT	NUME ARH. ALCOSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	SEMNATURA SCARA 1: Data 10/2018	

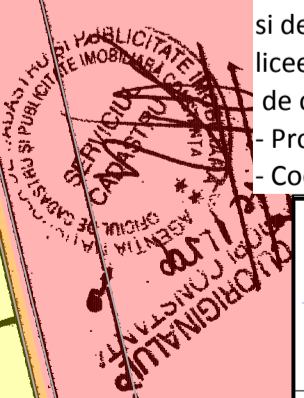
ELABORARE "PLAN URBANISTIC DE DETALIU"



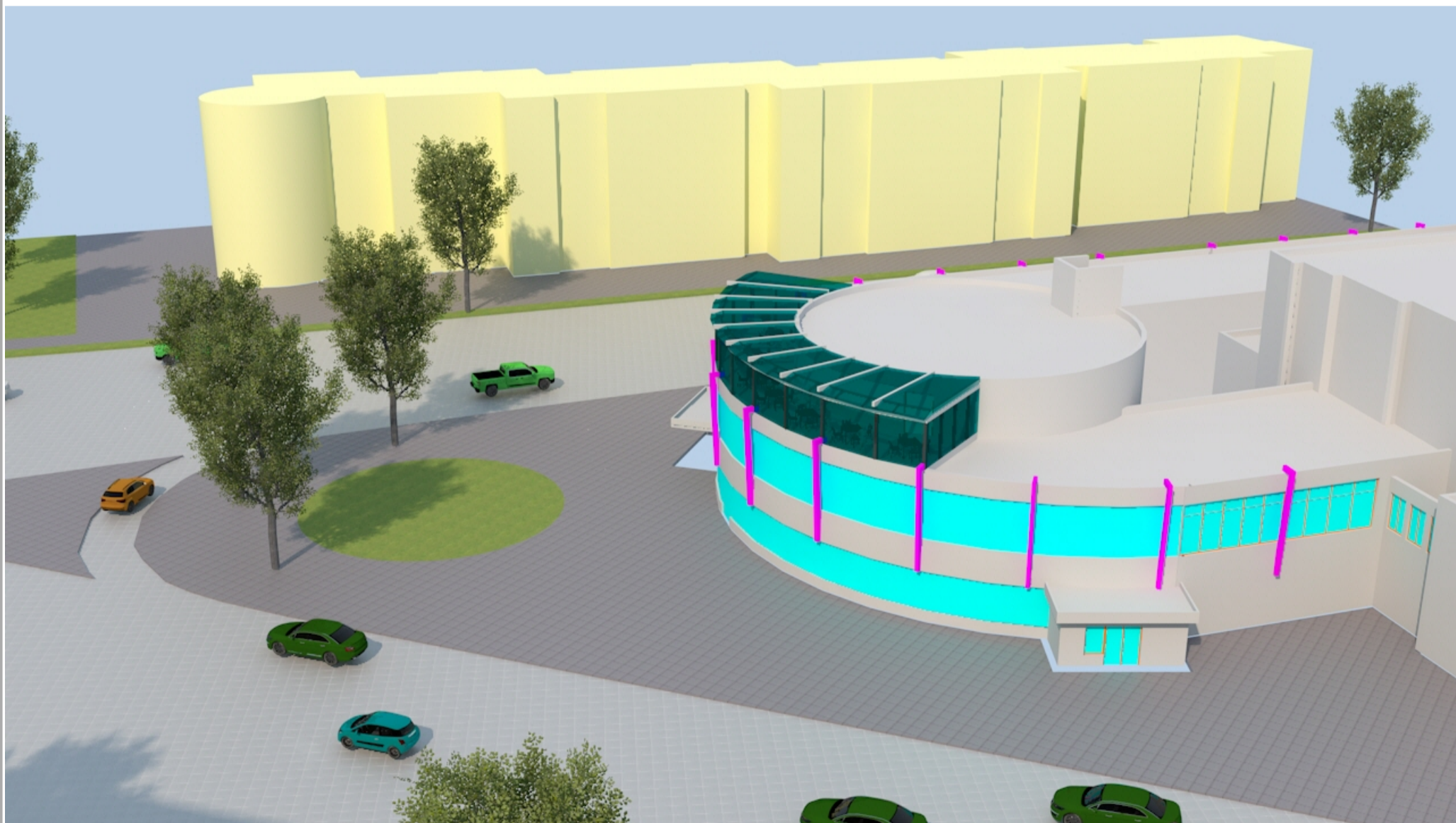
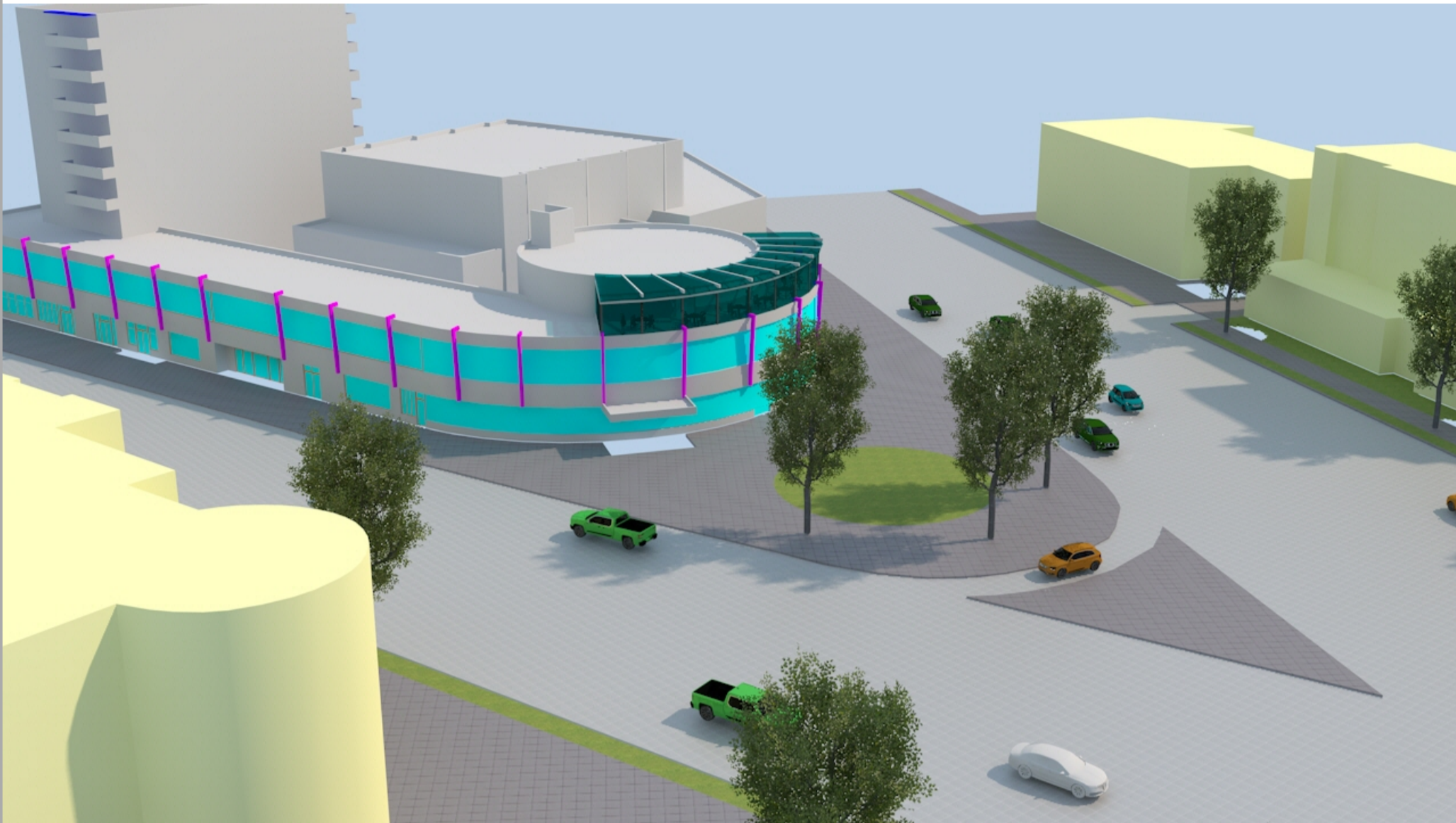
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.
 - Utilizari admise: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
 - Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim 100 %.
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 3,0.


- LIMITA PROPRIETATE CE A GENERAT PUD
- LIMITA EDIFICABIL imobil ce genereaza PUD
- IMOBIL CE GENEREAZA PUD
- DOMENIUL PUBLIC AL UAT CONSTANTA
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

SUPRAFATA TEREN INDIVIZA 102.59 mp
 din total cota indiviza 296.14 mp
 Suprafata utila C1 bar etaj 2 = 265.73 mp
 Suprafata utila C2 terasa = 130.52 mp
 P.O.T. maxim = 100 %
 C.U.T. maxim = 3



	S.C. ED COM '96 SRL CIF 8518149 / J13/1522/1996		Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Pr. nr. 12/2019
	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		Titlul plansei <p style="text-align: center;">REGIM JURIDIC</p>		Faza P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Faza P.U.D.	
Coordonator	ARH. AL.COSTANDACHE		1:500	Pl. nr.	
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	U 07	
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2018		

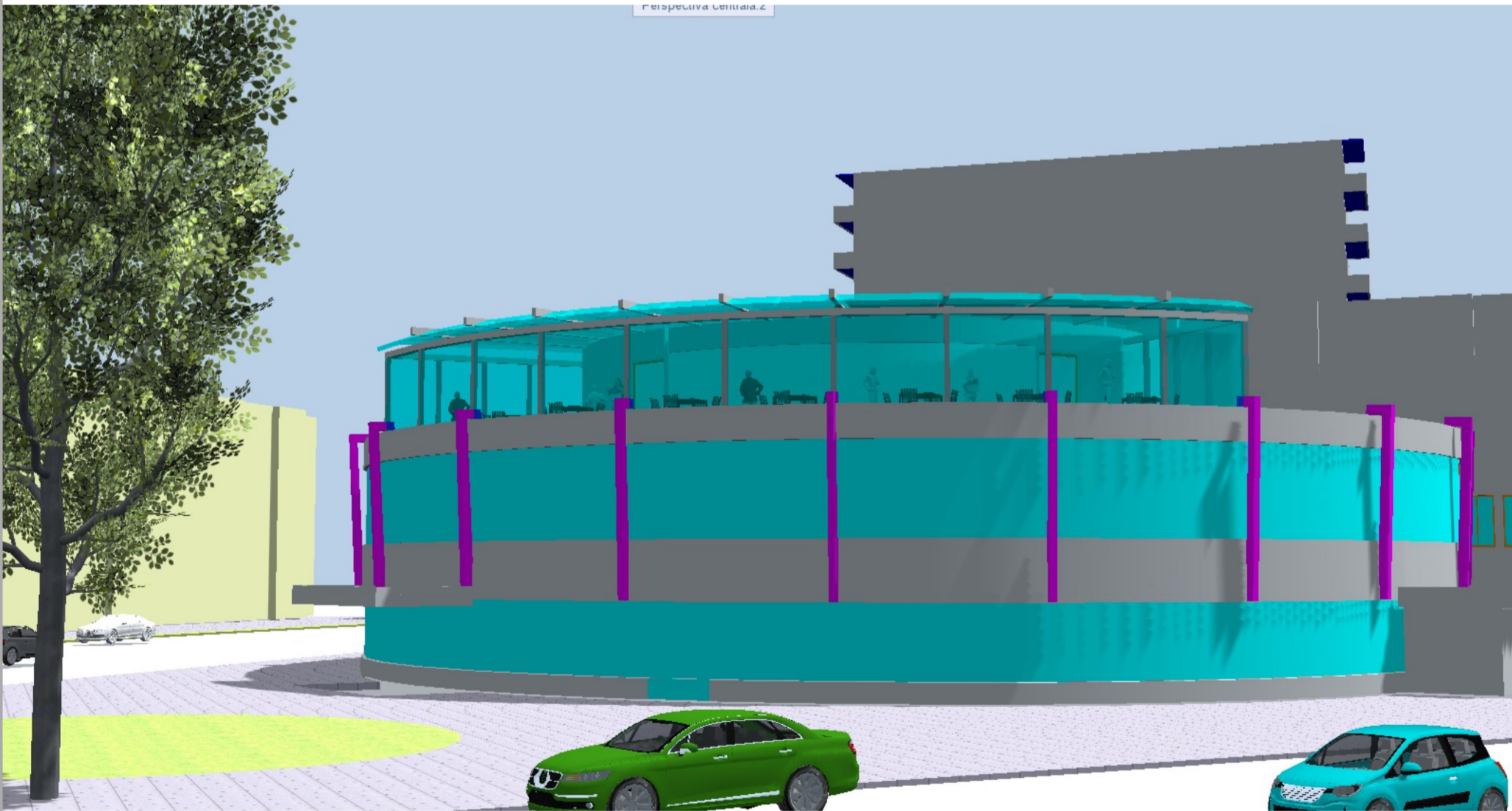



	S.C. ED COM '96 SRL <small>CIF 8518149 J13/1522/1996</small>		Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Pr. nr. /2018
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter <small>office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368</small>				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei TERASA PROPUSA SIMULARE TRIDIMENSIONALA	Faza P.U.D.
Coordonator	ARH. AL.COSTANDACHE		t:		Pl. nr.
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		S01
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2018		

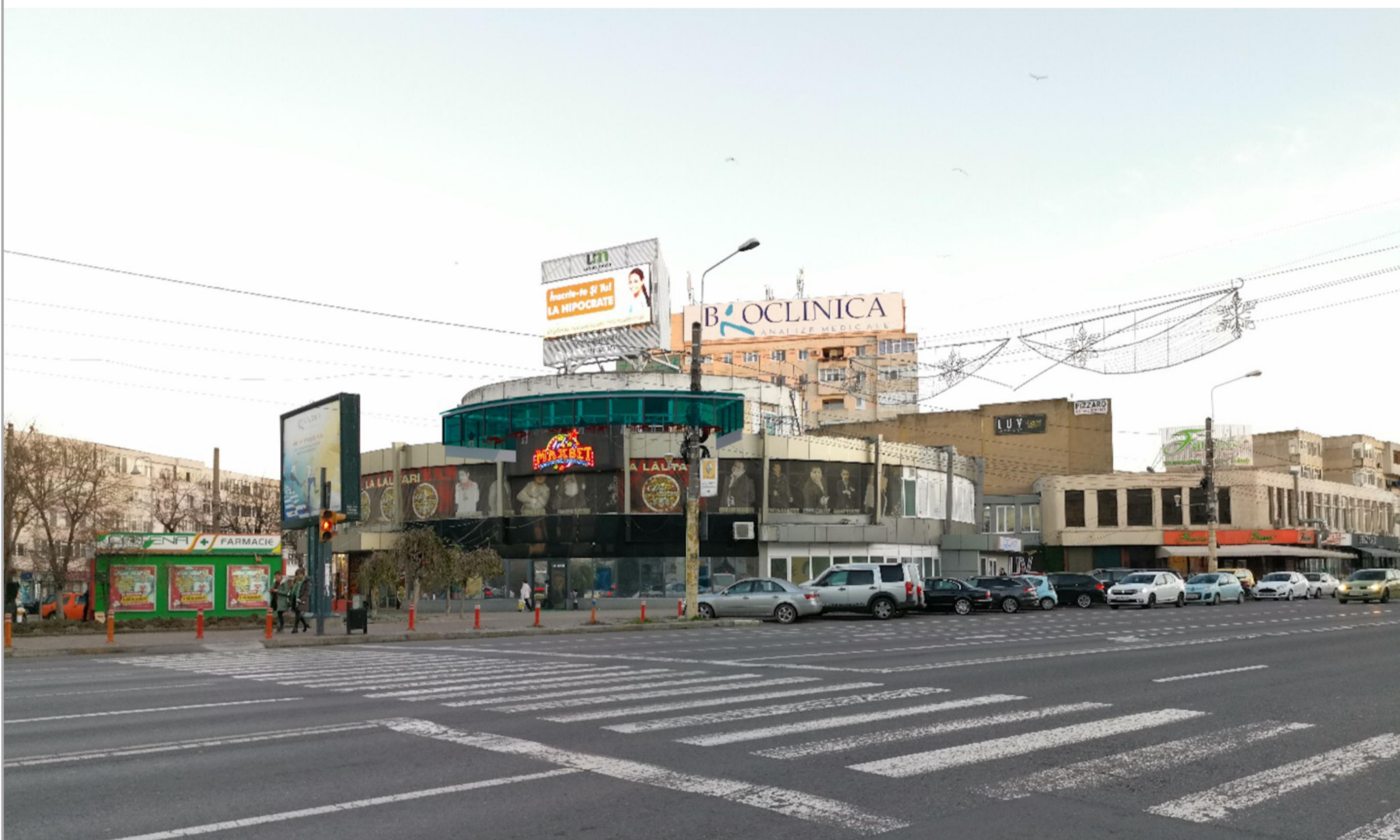
Perspectiva centrala:2




Perspectiva Centrala:2



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. /2018
	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 plansei TERASA PROPUSA SIMULARE TRIDIMENSIONALA	Faza P.U.D.
Coordonator	ARH. ALCOSTANDACHE		t:		Pl. nr.
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		S02
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		10/2018		



	S.C. ED COM '96 SRL <small>CIF 8518149 J13/1522/1996</small>		Beneficiar: DACIA T&T SRL Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Pr. nr. 12/2019
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter <small>office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368</small>				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei STUDIU DE IMPACT VIZUAL	Faza P.U.D.
Coordonator	ARH. AL.COSTANDACHE		t:		Pl. nr. USV1
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 10/2018		
DESENAT	ING. E. UNGUREANU				

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 compozitie 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

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Funcțiunea: **Alimentatie publica**

Regimul de inaltime : **P+10E (COMPLEX COMERCIAL DACIA)**

Adresa :**MUN.CONSTANTA, B-DUL TOMIS NR. 235**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **SC DACIA T&T SRL**

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **noiembrie 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, avand iesire la B-dul Tomis si B-dul Alexandru Lapusneanu.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUG Constanta aprobat prin HCL 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327/18.12.2015.

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 terase inchise circulabile la etajul II.

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 in complexul comercial Dacia si in raport cu zona adiacenta , obiectiv amplasat la intersectia bulevardului Alexandru Lapusneanu cu bulevardul Tomis.

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 (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:

imobilul care a generat documentatia are o suprafata de 296,14 mp, cota parte indiviza si este amplasat in nord vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand acces la 2 strazi : b-dul Tomis, și b-dul Alexandru Lapusneanu.

Terenul care a generat PUD se situeaza la intersectie b_dul Tomis directia Nord si B_dul Alexandru Lapusneanu directia vest.

Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului General de Urbanism , aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 terenul se incadreaza in zona ZRE1-- subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

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, comert, alimetatie publica, alte tipuri de noi echipamente publice.

Procentul de ocupare al terenului (POT) maxim aprobat = 85%
Coeficientul de Utilizare al terenului (CUT) maxim aprobat = 3

Pentru imobilul situat în **Constanta, b.dul Tomis nr. 235, Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 2418 din 25.06.2018, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

2.1.3.CONCLUZIILE 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 General – Constanta” aprobat prin HCL 653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015

Observatiile efectuate in teren

Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2418/25.06.2018

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

Reglementarile urbanistice pentru PUG au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 653/1999, a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015

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

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 85%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,0.
- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea a teritoriului aprobate: ZRE1- subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.
- Zona si amplasamentul studiat se incadreaza in zona protejata conform listei monumentelor istorice , aprobata cu Ordinul ministerului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. Crt. 15. Monument, ansamblu, sit urban : **NU**
- Caracteristici ale parcelelor: conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si **RGU**; parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.
- Aliniament teren față de străzile adiacente: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei strazii Crisului si pentru realizarea strazilor propuse (strazile B,C,D,E,F, strada 1) ca strazi de categoria a IIIa cu ampriza de 11 metri si prelungirea strazii Nicolae Filimon ca strada de

categoria a II a – cu ampriza de 20 metri.

- Pentru locuinte: se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancime de 3 metri de la gard – pentru constructia principala;
- pentru alte functiuni (activitati, dotari): conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;
- in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din **ZR** adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice **RGU**;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0** metri

- Circulații și accese: Circulația autovehiculelor si accesele se fac pe b-dul Tomis iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

- Staționarea 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; Necesarul de parcaje se va calcula conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:conform functiunii specifice sau conform PUZ si

conform caracterului zonei si vecinatatilor

- **Aspectul exterior al clădirilor:** aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

- **Condiții de echipare edilitară:** toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

- **Spații plantate:**

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,

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.

- **Împrejmuiri:**

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m. dublat de un gard viu;

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 si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de **296,14 mp, cotă parte indiviză**,. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii 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

Circulatia auto și pietonala se face pe :

B_dul Tomis si B_dul Alexandru Lapusneanu sunt artere principale de circulatie cu cate 3 benzi pe sens, spatii verzi de aliniament si trotuare cu latimi variabile . La intersectia bulevardelor zona pietonala este prevazuta cu o piateta si ambientata cu spatii verzi .

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

Constructia ce genereaza PUD face parte integranta din complexul comercial Dacia.

Accesul in imobilul proprietate investitor , situat la etajul 2 se face din spre b_dul Alexandru Lapusneanu

Suprafetle aferente imobil investitor sunt :

Cota parte indiviza din 296,14 mp teren

Suprafata utila corp C1 (bar) amplasat la etajul 2 = 265,73 mp

Suprafata utila corp C2 (terasa aferenta bar = 103,52 mp

POT MAXIM APROBAT = 85 %

CUT MAXIM APROBAT = 3

3.3.SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este ocupata de constructii.

Terenul aferent investitor este in indiviziune .

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

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna.

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 1980.

Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire colectiva si zona comerciala aferenta cartier „Dacia” Tomis III
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum echipamente publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.

Funcțiunea solicitata de beneficiar – aceea de alimentatie publica, este compatibila cu functiunile aprobate in zona.

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

Terenul care a generat studiul are suprafata de **296,14 mp**, cotă parte indiviză si este proprietate privata.

3.7. 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 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru prooiectare $A_g=0,16g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

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

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, construcțiilor reprezentând imobile executate în perioada 1980, ansamblu blocuri locuințe zona Dacia.

Regimul de înălțime în zona este cuprins între P+4E și P+10E, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de **296,14 mp**, cotă parte indiviză există construcții.

Prin tema solicitată de investitor se propune realizarea unei terase închise care să deservească restaurantul existent.

3.9. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pe b.dul Tomis există rețea de alimentare cu apă și colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe b.dul Tomis există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe b.dul Tomis există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Rețele de telecomunicații

Pe b.dul Tomis există rețea 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 terase circulabile închise aferente spațiului comercial existent (bar)

Reglementările s-au stabilit având la bază Regulamentul Local de Urbansim aferent PUG Constanta și sunt cuprinse în planșa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru zona studiată vor fi luate în considerare prevederile **Plan Urbanistic General al municipiului Constanta**, aprobat prin HCL nr.653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost

prelungita prin HCL nr. 327/18.12.2015. , unde terenul este incadrat in zona ZRE1 – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile pug Constanta; ZRE1.

La solicitarea beneficiarului, pentru imobilul care a generat PUD se propune inchiderea terasei aferente spatiu comercial (bar)

- POT maxim aprobat = 85%

- CUT maxim aprobat = 3

- **Regim de inaltime** = conform caracterului zonei si vecinatatilor

- inaltimea cladirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Cota parte indiviza din 296,14 mp teren

Suprafata utila corp C1 (bar) amplasat la etajul 2 = 265,73 mp

Suprafata utila corp C2 (terasa aferenta bar = 103,52 mp

POT MAXIM APROBAT = 85 %

CUT MAXIM APROBAT = 3

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul arhitectural al investitiei propuse propune tratarea in integralitate a ansamblu comercial Dacia. Propunerea va avea un aspect modern, toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;

- acoperirea se va face în sistem terasa

- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se realizeaza din B_dul A. Lapusneanu.

Parcaje auto

se asigura in parcarile amenajate pe domeniul public.

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 unor imobile de calitate superioara, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Inchiderea terasei se realizeaza din materiale superioare : placaje tip bond, tamplarie aluminiu eloxat , cu suprafete vitrate mari , generand un imobil modern.

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

Principala artera de circulatie din zona este b_dul Alexandru Lapusneanu si Tomis.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin B-dul Alexandru Lapusneanu.

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 reiese forma reliefului. Terenul este cu pante catre directia Est si Vest, intersectia Dacia situandu-se pe fir de vale, fapt de creaza perturbari in sitatiia ploilor abundente. . Amenajarile exterioare se pot realiza numai pe domeniul public, iar imobilul investitorului se situeaza la etajul 2 al complexului comercial Dacia.

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

Amplasamentului studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument istoric Imobilul studiat se situeaza la etajul 2 al complexului comercial Dacia si nu se supune uniri restrictii din punct de vedere al retelelor din zona .

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Zona studiata este dominanta de functiunea de: locuire colectiva si comert .

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 aşezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi 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 cladirilor 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

Inchiderea terasei existente pentru destinatia alimentatie publica, se incadreaza in functiunile echipamentelor publice aprobate in zona

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Construcția studiată nu deține teren liber la sol ce poate fi folosit ca spațiu verde. Spațiile verzi din zona se regăsesc pe domeniul public.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se propun lucrări de realizare ce pot intra sub incidența unor profiluri transversale caracteristice.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală la imobilul studiat, Apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezilor se preiau în scurgerile pluviale existente la nivel de complex comercial.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, comerț, alimentație publică, alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- 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 izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri;
- in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

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

- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea poate atinge limitele laterale si limita posterioara a parcelei .

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

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 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 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.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate situate adiacent circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform caracterului zonei si vecinatatilor

- inaltimea cladirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m și 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 si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 100%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT = mp ADC /mpteren)

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0;

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.

erele 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 BAZA SPORTIVA, SEDIU ADMINISTRATIV, LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E SI IMPREJMUIRE "

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

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL Constanta nr. 286/29.06.2006.

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.

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. Alexandru Costandache