

**AMPLASAMENT
STUDIAT**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
arhitectura	
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL
FAZA Phase	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
TITLUL PLANȘII Plan description:	SCARA Scale
P.U.D.	1/1000
PROIECT Project	P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA AMPLASĂRII CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ
NR. PR Project no.	18/ 2019
BENEFICIAR Beneficiary	ALEXIU STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L.
DATA Date	20-VII 2019
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 269
NR. PL Plan no.	P0

REGLEMENTAREA EXISTENTA - P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 286/2006 - UTR 2 Loturi Vest

Funcțiuni permise:

- depozitare
- comerț en-gros
- producție nenocivă
- spații de prezentări - expoziții
- birouri
- locuințe de serviciu
- baze de producție
- dotări la nivel de cartier sau de oraș



Regim de înălțime

- max 20 m,
- condiționată de însorire, după caz.

P.O.T. maxim

- 50% pentru construcții,
- 90% pentru construcții și platforme.

Spații verzi

- minimum 10% din suprafața terenului (448,30 mp).

Amplasarea construcțiilor în lot

- izolat,
- 1/2 din înălțime, dar minimum 6m față de limitele laterale și posterioare,
- între construcții minimum media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6m; se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri sau ferestre.

Suprafata terenului studiat = 4483 mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE
	CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE
	P+2-3
	TEREN LIBER, NECONSTRUIT
	CIRCULATIE CAROSABILA
	TROTUARE, ALEI PIETONALE
	PARCAJE, GARAJE AMENAJATE
	TEREN AFERENT CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE
	TEREN AFERENT CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE ȘI DE DEPOZITARE
	ACCESIE PIETONALE PRINCIPALE IN CONSTRUCȚII

STRUCTURA CLADIRILOR

	DURABILA
--	----------

STAREA CLADIRILOR

	BUNA
--	------



SEF PROIECT Master Designer arh. IGNIS DUVAGI

PROIECTAT Designer arh. NARCIS GELAL

FAZA Phase P.U.D.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

TITLUL PLANȘII Plan description

SCARA Scale 1/500

PROIECT Project P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA AMPLASĂRII CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Nr. PR. Project no. 18

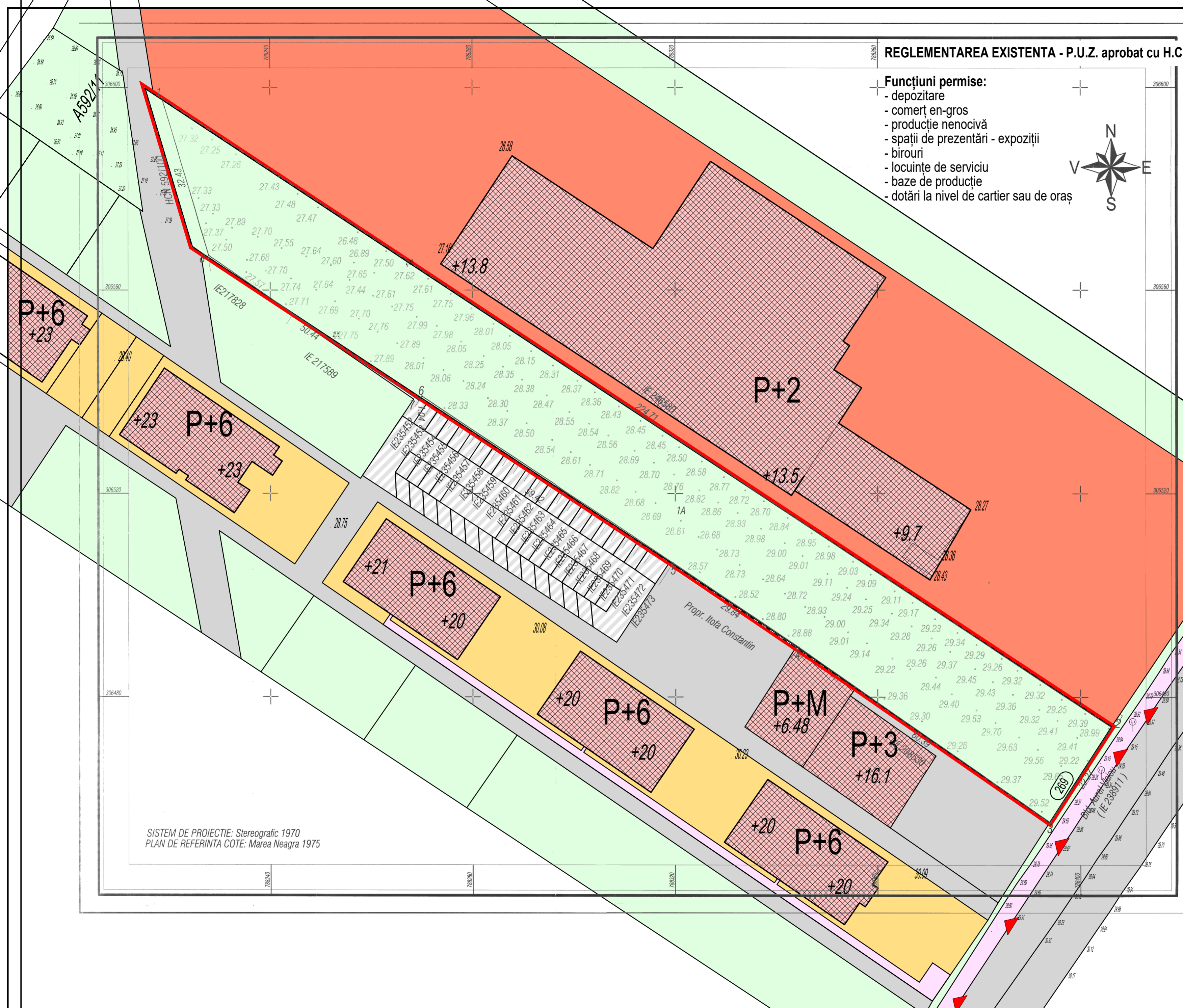
BENEFICIAR Beneficiary ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L.

DATA Date 20-VII

AMPLASAMENT Site CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 269

Nr. PL. Plan no. P1

SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970
PLAN DE REFERINTA COTE: Marea Neagra 1975



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
	CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
	CONSTRUCTII PROPUȘE - variantă de mobilitate urbană
	LIMITA EDIFICABILULUI MAXIM PROPUȘ
	LIMITE DE PROPRIETATE; LIMITE CIRCULAȚII
	CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR
	ZONĂ DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE
	ALINIAMENT OBLIGATORIU CONFORM P.U.Z.
	P+2-3 INALȚIMEA CONSTRUCTIILOR
	PARCAJE
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	CIRCULAȚII PIETONALE
	CIRCULAȚII PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE PENTRU RIVERANI
	TEREN AFERENT CONSTRUCTIILOR DE LOCUINȚE EXISTENTE
	TEREN AFERENT CONSTRUCTIILOR COMERCIALE ȘI DE DEPOZITARE EXISTENTE
	ACCES CAROSABILE PRINCIPALE PE PARCELĂ
	PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE EXISTENTE MENTINUTE
	PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUȘE - variantă de mobilitate urbană
	TEREN LIBER, NECONSTRUIT
	23.52 COTE DE NIVEL
	Rh P.O.T. C.U.T. INDICATORI URBANISTICI
	DESTINAȚIA OBIECTIVELOR PROPUȘE
	COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
	LOCUIȚE CU COMERȚ LA PARTER

BILANT TERITORIAL PENTRU VARIANTA DE MOBILITATE URBANĂ

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Propunere	
		mp	%
1.	Suprafața maximă construită	2442	50
2.	Suprafața minimă spații verzi la sol	733	15
3.	Pietonale estimate	244	5
4.	Pietonale ocazional carosabile estimate	488	10
5.	Parcări amenajate la sol estimate	976	20
TOTAL		4883	100

all arhitectura

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	TITLUL PLANȘII Plan description	SCARA Scale	1/500
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	P.U.D.	
PROIECT Project	P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA AMPLASĂRII CONSTRUCTIILOR PE PARCELĂ	Nr. PR. / Project no.	18 / 2019	
BENEFICIAR Beneficiary	ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L.	DATA Date	20-VII / 2019	
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 269	Nr. PL. / Plan no.	P2	

REGLEMENTAREA EXISTENTA - P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 286/2006 - UTR 2 Loturi Vest

Funcțiuni permise:

- depozitare
- comerț en-gros
- producție necivă
- spații de prezentări - expoziții
- birouri
- locuințe de serviciu
- baze de producție
- dotări la nivel de cartier sau de oraș

Regim de înălțime - max 20 m, adică max (S+D+)P+6E
- condiționată de înșorire, după caz

P.O.T. maxim - 50% pentru construcții
- 90% pentru construcții și platforme

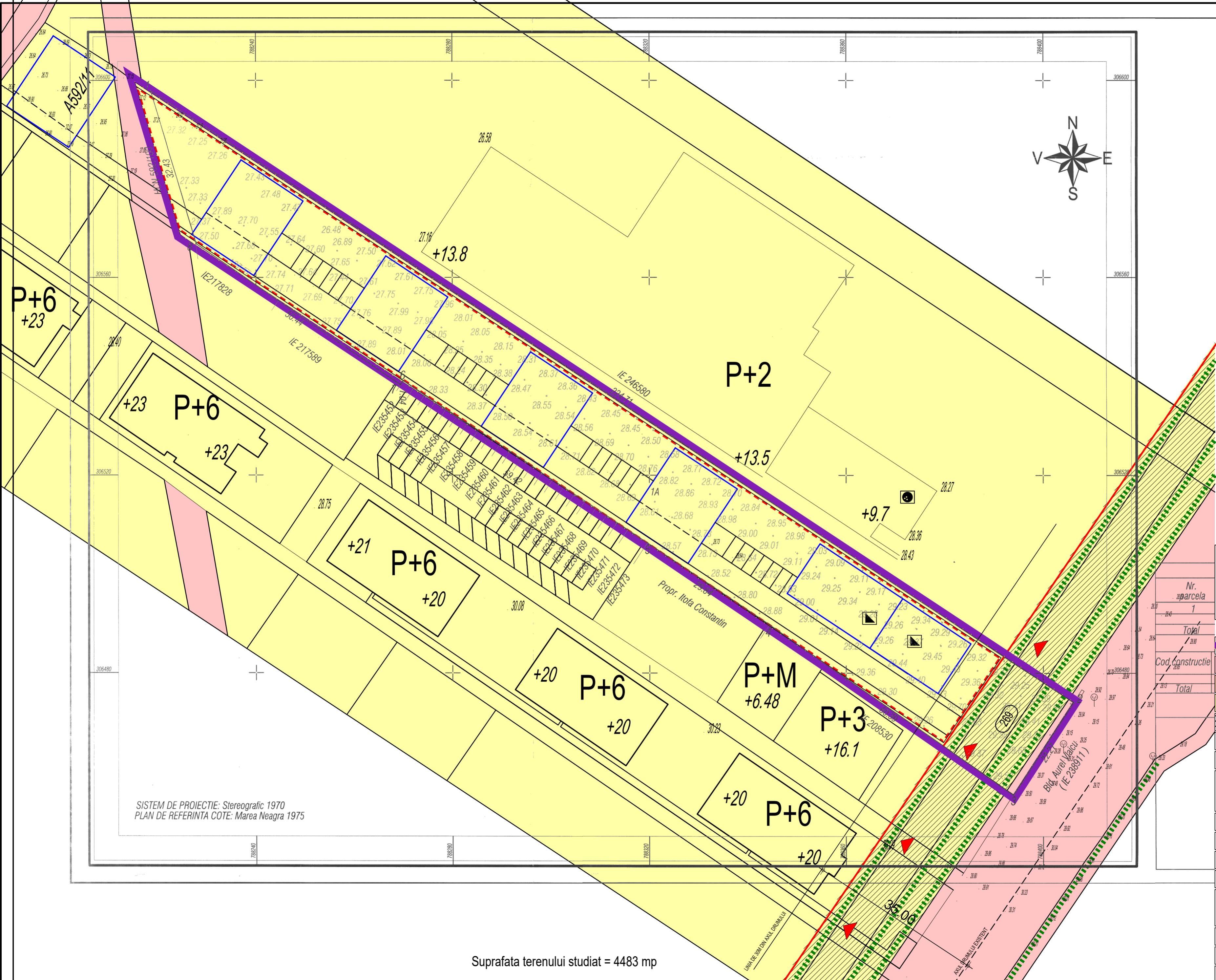
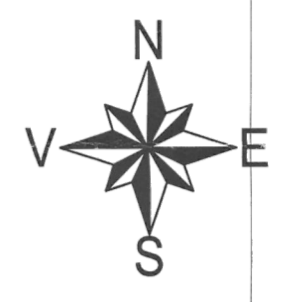
Spații verzi - minimum 10% din suprafața terenului (448,30 mp)

Amplasarea construcțiilor în lot

- izolat, cuplat, înșoruit
- cu respectarea codului civil
- astfel încât fațadele vizibile din spațiul public să fie tratate arhitectural

Suprafata terenului studiat = 4483 mp

Nr. cadastral
2270
Nr. Carte
2270



SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970
PLAN DE REFERINTA COTE: Marea Neagra 1975

Suprafata terenului studiat = 4483 mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI
	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMARIEI
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
	TERENURI DESTINATE TREGERII IN DOMENIUL PUBLIC AL PRIMARIEI
	COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA
	LOCUINTE CU COMERT LA PARTER

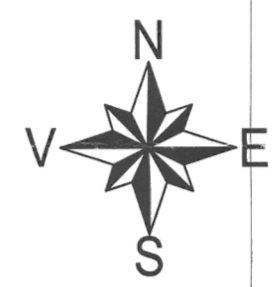


SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL

FAZA Phase	P.U.D.	TITLUL PLANSEI Plan description:	SCARA Scale	1/1000
PROIECT Project	P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA AMPLASĂRII CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ	Nr. Pr. Project no.	19/ 2019	
BENEFICIAR Person	ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L.	DATA Date	20-VII 2019	
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 269	Nr. Pl. Plan no.	P4	

Nr. parcela	1
Total	269
Cod constructie	269
Total	269

Nr. cadastral
22701
Nr. Carte
22701



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	ALIMENTARE CU APA
	CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA EXISTENTE Dn 800mm OL (F2+F3)
	CANALIZARE
	CANALE MENAJERE EXISTENTE Dn800mm OL+PREMO
	RETELE ELECTRICE
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA-AERIANA DE MEDIE TENSIUNE EXISTENTA - LES 10kV
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA-AERIANA DE MEDIE TENSIUNE PROPUISA
	POST DE TRANSFORMARE PROPUIS
	RETELE TELEFONICE
	TRASEU TELEFONIC EXISTENT
	RETELE GAZE
	CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA Q2-2 BAR EXISTENTA
	RETEA RCS-RDS
	CAMERETA
	RETEA EXISTENTA

Nr. parcela	Cod constructie
1	208
Total	208
Total	208

SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970
PLAN DE REFERINTA COTE: Marea Neagra 1975

Suprafata terenului studiat = 4483 mp

all arhitectura		Titlul planșei Plan description:	
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	SCARA Scale	1/1000
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	PROIECT Project	P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA AMPLASĂRII CONȘTRUCȚILOR PE PARCELĂ
FAZA Phase	P.U.D.	REGLEMENTĂRI EDILITARE	Nr. Pr. Project no
BENEFICIAR Person	ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L.	DATA Date	20-VII 2019
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 269	Nr. Pl. Plan no	P3



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă**
- inițiator (beneficiar): **Alexio Star Development Sun s.r.l.**
- amplasament: **Constanța, bd. Aurel Vlaicu 269, nr. Cad. 227011, UAT Constanța**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **decembrie 2019**

1.2. *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este specificat încă din titlul ei, este de stabilire a amplasamentului unei construcții pe parcelă, în special față de limitele laterale și posterioară ale acesteia, precum și clarificarea reglementarilor stabilite prin P.U.Z..

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul modificării prevederilor actuale, conform legislației în vigoare, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism și din avizele deținătorilor de utilități publice. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. *Concluzii din documentații deja elaborate*

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 286 din 29.06.2011, terenul se află în zona de reglementare UTR 2 – Loturi Vest bd. Aurel Vlaicu.

Funcțiunile permise sunt:

- depozitare în spații închise – hale, pe platforme
- comerț en-gros
- producție nenocivă
- spații de prezentări – expoziții

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

- birouri
- locuințe de serviciu
- baze de producție
- dotări la nivel de cartier sau oraș
- funcțiuni acceptate de RAJA, în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

a) studiu de însorire

Din studiul de însorire rezultă posibilitatea amplasării construcțiilor până pe limitele de proprietate, însorirea spațiilor putând fi asigurată pentru orice funcțiune permisă diferită de locuire. Pentru locuințe, se va elabora un studiu de însorire care va ține cont de soluția arhitecturală aleasă, în faza elaborării proiectului specific.

Parcela de la NE nu conține în prezent construcții și funcțiuni care să necesite însorire. Lățimea parcelei permite funcțiuni de locuire care sa poată fi însorite corespunzător, în cazul în care se dorește.

Parcela de la SV sunt libere de construcții sau cu funcțiuni care nu necesită însorire (comerț, parcuri, circulații). Indiferent de amplasarea și confoirmarea construcțiilor propuse, această parcelă nu poate fi umbră de acestea.

Amplasarea unor eventuale imobile pe parcelă va trebui făcută pe baza unor studii de însorire care să țină cont de toate vecinătățile existente la momentul respectiv.

La SE și NV se află domeniu public.

b) studiu geotehnic

Studiul geotehnic permite amplasarea unor imobile cu 6 niveluri supraterane, fără lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare.

c) studiu topografic

Ridicarea topografică indică un teren aproximativ orizontal, cu o pantă de cca 1% dinspre SE spre NV. Se pot asigura pante de scurgere a apelor pluviale în incinta proprietății, care se vor canaliza și dirija spre rețeaua publică, fără afectarea vecinătăților sau domeniului public.

d) studiul volumetric

Amplasarea construcției astfel încât spațiile locuibile să beneficieze de însorire conform normelor determină apropierea acestora de limitele dinspre nord-vest și sud-vest, putând oferi vizibilității dinspre spațiul public a unor calcane tratate arhitectural sau înverzite.

Rezultă necesitatea tratării arhitecturale a fațadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterală față de care se propune apropierea sau retragerea corespunzătoare a construcțiilor, astfel încât toate fațadele să fie tratate arhitectural.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din bd. Aurel Vlaicu la străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, stradă de categoria a I, la care terenul este aliniat. Conform P.U.Z. aprobat pe parcelă se accede prin intermediul drumului colector propus.

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții. Spre nord-est se află o parcelă pe care este amplasat un spațiu comercial, de depozitare și expunere, utilizat în prezent de Mobexpert s.a.. Spre SV se află mai multe parcele, în general libere de construcții, pe unele sunt amplasate parcări pentru autovehicule. Spre bd. Aurel Vlaicu se află un spațiu comercial, Casa „Shutzu”.

Suprafața parcelei studiate este de 4483 mp, având formă trapezoidală și dimensiunile maxime în plan de 22.27 metri la stradă și cca. 226.74 metri în adâncime, pe direcția NV-SE.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord-est – parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, nr.cad. 246580
- la nord-vest – HCN 592/100, domeniu public
- la sud-est – bd. Aurel Vlaicu, domeniu public
- la sud-vest – parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, nr.cad. 217589, 235452, 235453, 235454, 235455, 235456, 235457, 235458, 235459, 235460, 235461, 235462, 235463, 235464, 235465, 235466, 235467, 235468, 235469, 235470, 235471, 235472, 235473,

Coordonatele parcelei studiate prin P.U.Z. sunt:208530 și alte parcele fără cadastru actualizat în baza de date ANCPI.

Nr. punct	X	Y
1	788319.618	306506.364
2	788270.032	306539.103
3	788227.975	306566.856
4	788227.829	306566.958
5	788226.113	306568.155
6	788216.909	306599.005
7	788406.103	306474.034
8	788394.018	306455.323
9	788361.088	306478.476
10	788357.224	306481.013
11	788357.466	306481.355
12	788356.292	306482.050
13	788344.562	306489.827

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

În prezent, parcela este liberă de construcții.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%
S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor

Parcela face parte din zona de nord a municipiului Constanța, cu funcționmixte de comerț, depozitare și locuire. Pe parcelele adiacente se afla construcții destinate comerțului, iar în vecinătate se află 5 tronsoane de locuințe colective. Vis-a-vis se afla centrul comercial Maritimo.

Aspectul general al clădirilor este divers, construcțiile sunt noi. Niciun imobil propus nu a preluat din elementele care definesc aspectul clădirilor învecinate.

Construcțiile propuse vor prelua de la blocurile de locuințe existente registrele orizontale, menținând același regim de înălțime, iar de la centrele comerciale arhitectura modernă, adaptată însă funcțiunii de locuire propuse. În plus se va urmări amenajarea pe parcelă, pe lângă locurile de parcare și circulații carosabile și pietonale, și alveole de spații verzi amenajate, care pot găzdui locuri de odihnă sau de joacă.

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. În prezent aparține lui s.c. Alexio Star Development Sun s.a., conform actului de proprietate.

Conform P.U.Z., se va rezerva pentru mărirea amprizei bd. Aurel Vlaicu, o suprafață de 383 metri. Aceasta va trece din domeniu privat al persoanelor fizice și juridice în domeniu public conform procedurilor legale, fără a împiedica emiterea autorizațiilor de construire pe parcelă până atunci.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Accidente de teren, adâncimea apei subterane.

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Se anexează studiul geotehnic.

Terenul este relativ plat, orizontal.

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0,7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0,16$ g.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe parcelă nu există construcții.

3.9. Echiparea existentă

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea branșării la toate utilitățile necesare ale căror rețele sunt prezente de-a lungul străzilor învecinate: alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie și date prin cablu.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe parcelă se intenționează amplasarea unor locuințe de serviciu, colective, cu regimul de înălțime maxim (S+D+)P+6E, cuprinzând mai multe tronsoane de apartamente, spații comune și garaje.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat.

Construcțiile principală vor cuprinde apartamente, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism: garaje, spații pentru comerț de proximitate, birouri, depozitari. Pe terenul rămas liber se vor amenaja locuri de parcare, terase în aer liber, spații verzi, circulații și utilități.

4.3. Capacitatea, suprafața desfasurată

Imobilul va cuprinde maximum 100 apartamente, cu o suprafață desfășurată de maximum 15690 mp.

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. P.U.Z. nu reglementează un C.U.T. maxim, valoarea de 3.5 rezultă din P.O.T. și Rh reglementate, luându-se în considerare un regim de înălțime maxim de $(S+D+)+P+6E$ posibil a se încadra în înălțimea maxima de 20 metri admisă.

Suprafața construită nu va depăși 2241.5 mp (P.O.T. = 50%). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Noua clădire și eventualele intervenții ulterioare edificării acesteia se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Este permisă acoperirea totală sau parțială cu acoperiș tip șarpantă, cu versanți spre fațade. Înelitorile de pe acoperișurile tip șarpantă vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasă se recomandă a fi înverzite. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal al construcțiilor

Calcanele vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural, for prezenta ferestre cu geam mat sau cărămidă de sticlă sau vor fi îmbrăcate în vegetație.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se vor crea câte un acces separat, pietonal și carosabil, de cca. 1 metru și, respectiv, maximum 3,5 metri lățime, din drumul colector propus, adiacent bd. Aurel Vlaicu. În dreptul accesului carosabil, bordura trotuarului se va lăsa corespunzător, pentru a putea prelua diferența de nivel. Numărul de locuri de parcare se va asigura cu respectarea RLU aprobat.

4.6. Soluții pentru rehabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată, impermeabilizată, cu asigurarea unui spațiu de scurgere a apelor spre canalizare și prevăzută cu sistem de spălare, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a deșeurilor, din strada Tudor Vladimirescu. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

4.7. Soluții pentru rehabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

- pe parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafeței terenului și de minim 5 mp de locuitor. Pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătina roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

De asemenea, terasele circulabile și necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafeței verzi conform normelor în vigoare.

4.8. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticala în condiții de eficiență estetică și economică.

4.9. Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Amplasarea construcțiilor pe lot se poate face izolat, înșiruit sau cuplat, cu respectarea codului civil, astfel încât fațadele vizibile din spațiul public să fie tratate arhitectural, fără calcane.

Limita suprafeței edificabile de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și dată de următoarele distanțe minime:

- N-E – proprietate privată – 0 metri;
- S-V – aliniamentul propus al bd. Aurel Vlaicu – 0 metri;
- N-V – domeniu public – 0 metri;
- S-E – proprietate privată - 0 metri.

Pe înălțime, construcția va respecta următoarele condiții:

- subsolul sau demisolul nu va depăși 1.5 metri de la cota terenului amenajat;
- nivelurile supraterane nu vor depăși 3.5 metri înălțime, cu excepția celor care adăpostesc funcțiuni publice, comerciale sau destinate depozitărilor.
- mansarda va ocupa pe maximum 60% din suprafața etajului imediat inferior, iar înălțimea medie a acesteia va fi mai mică sau egală cu cea a etajului;
- înălțimea totală nu o va depăși pe cea prevăzută în R.L.U. aprobat, de 20 metri.

Se va respecta codul civil și legislația referitoare la amplasarea construcțiilor față de vecinătăți.

4.10. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate prin branșamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului inițială = 4483 mp

Suprafața terenului estimată în urma dezmembrării pentru cauză de utilitate publică – mărirea amprizei bd. Aurel Vlaicu = 4100 mp

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

Suprafața construită maximă = 2242 mp

Suprafața desfășurată maximă = 15690.50 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 733 mp

Suprafața de alei pietonale ocazional carosabile pentru riverani = cca 976 mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară, și cca 448 mp alei pietonale.

P.O.T. maxim = 50% pentru construcții

90% pentru construcții și platforme

C.U.T. = nespecificat – se va corela cu P.O.T. și regimul de înălțime

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă, păstrând specificul acesteia, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor.

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013, Legea locuinței 114/1996 actualizată în 2017 și NP057/2002 - Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe, precum și normele specifice funcțiunilor propuse.

Se anexează Regulamentul Local de Urbanism actualizat pentru această parcelă prin prezentul P.U.D., conform descrierii de mai sus.

6. Anexe

6.1. Regulament de urbanism actualizat valabil pentru parcela studiată prin P.U.D.

R.L.U. respectă prescripțiile aprobate menționate în certificatul de urbanism 1961 din 04.06.2019.

elaborat,
arh. Ignis Duvagi



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM PENTRU PARCELĂ - ACTUALIZAT -

Conform P.U.G., parcela face parte din Subzona UTR 2 – Loturi Vest – bd. Aurel Vlaicu.

Reglementarea ulterioară s-a dat prin prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 286/25.05.2005.

Caracteristicile principale ale zonei: fâșie de teren cu lungimea de 3.2km și lățimea de 250 m limitată de două străzi – bd. Aurel Vlaicu la est și strada A propusă la vest. Zona este cuprinsă aproape în întregime în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- depozitare (în spații închise – hale, pe platforme)
- comerț en-gros
- producție nenocivă
- spații de prezentări – expoziții
- birouri
- locuințe de serviciu
- baze de producție
- dotări de nivel de cartier sau de oraș
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz) în concordanță cu reglementările din HG 9930/2005, cap.VII

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă

- nu sunt specificate

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- nu sunt specificate

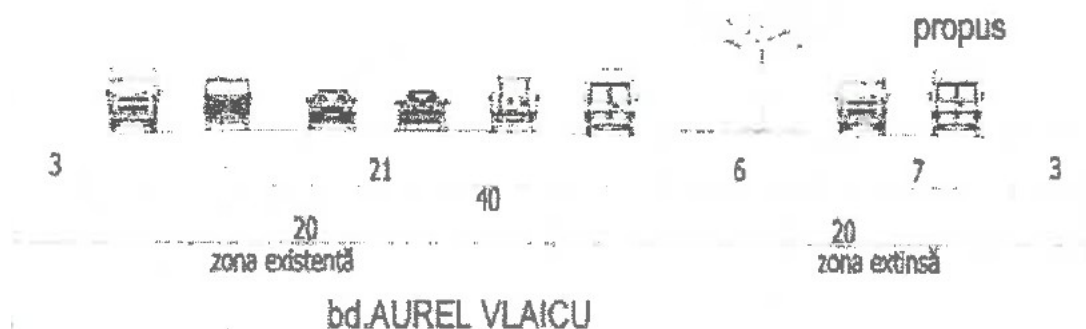
SECȚIUNEA 2 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are dimensiuni de 22.27 x 226.74 m și suprafața de 4483 mp

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul terenului se va face cu rezervarea terenului pentru lărgirea amprizei bd. Aurel Vlaicu până la 26.5 m față de axul existent al drumului.



ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea clădirilor se va face cu respectarea codului civil
- la amplasarea clădirilor se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, de canalizare și a liniilor electrice aeriene
- distanțele minime ale edificabilului față de limitele de proprietate sunt:
 - față de limita de SV – 0.0 m
 - față de limita de NV – 0.0 m
 - față de limita de SE – 0.0 m

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă

însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiilor adăpostite.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul pe parcelă se va face respectând H.C.L.M. 113/2017, cu modificările ulterioare, iar cel pietonal pe o lățime de minimum 1.5 cm.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice, iar numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+1E, maximum 10.0 m la coamă sau atic.
- Se admit subsoluri sau demisoluri cu înălțimea supraterană de minimum 1.5 m.
- Se admit mansarde cu ocuparea a maximum 60% din suprafața nivelului inferior.
- Realizarea de supante sau mezanin se face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvate cadrului și funcțiilor
- sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității
- construcțiile noi se vor armoniza stilistic cu vecinătățile
- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bunăș ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, acestea se vor remedia în cel mai scurt timp
- acoperișurile pot fi cu terasă sau pante; panta acoperișurilor va fi de maximum 50%
- materialele de învelitoare vor fi: țiglă tablă profilată, tablă cutată, materiale compozite
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- Se va evita amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă

dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

- Branșamentele se vor realiza cu avizul deținătorilor rețelelor, pe baza proiectelor de specialitate avizate de asemenea de deținătorii rețelelor

ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren, cu respectarea H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și an umărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată astfel încât să permită evacuarea rapidă și să nu creeze disconfort utilizatorilor și vecinătăților

ART. 15 – ÎMPREJMUIRI

- între proprietăți se pot executa împrejmuiri opace, din zidărie panouri prefabricate din beton, plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2.0m
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2.0 m cu un soclu opac de 60 cm și partea superioară traforată.

ART. 16 – INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T. maxim = 50% pentru construcții
90% pentru construcții și platforme
- C.U.T. maxim = nespecificat – se va corela cu P.O.T. și regimul de înălțime.

Elaborat,
arh. Ignis Duvagi