

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DATA ANUNTULUI: 22.05.2020

**INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“PUD PENTRU INCHIDERE TERASA ETAJ 2“**

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PUD – MUNICIPIUL CONSTANTA, Bd.TOMIS, Nr.235

INITIATOR: DACIA T&T SRL

ELABORATOR: S.C. ED COM'96 S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORAREA A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
IN PERIOADA: 22.05.2020 – 06.06.2020, PRIN POSTA
LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA,
BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBAE,
SAU PRIN EMAIL: primarie@primaria-constanta.ro**

BIROUL STRATEGII URBAE VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII SI PROPUNERI FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA PRELUAREA SAU NEPRELUREA OBSERVATIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBAE

DATE DE CONTACT ELABORATOR: S.C. ED COM'96 SRL , office.edcom@gmail.com 0241555005/278

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI **22.05.2020 – 06.06.2020**

-COMUNICAREA REZULTATELOR : **07.06.2020 – 17.06.2020.**



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

P.U.D. DACIA T&T



- 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

Funcțiunea:
Regimul de inaltime :
Adresa :

INITIATOR (BENEFICIAR) :

PROIECTANT:

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Alimentatie publica
P+10E (COMPLEX COMERCIAL DACIA)
MUN.CONSTANTA, B-DUL TOMIS NR. 235
SC DACIA T&T SRL
SC ED COM'96 SRL
mai2020



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, alimentatie 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

P.U.D. DACIA T&T



- 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 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: In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intreveede ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:
 - (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
 - (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
 - (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
 - (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
 - (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
 - (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
 - (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice si **RGU**;
- în cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri
- în 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;
- în cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeasi cu cea a cladirilor de locuit din **ZR** adiacente,

P.U.D. DACIA T&T



cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

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

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice **RGU**;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5.0** metri.

- Circulații și accese:

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor proiectate.

- Staționarea autovehiculelor:

Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor 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 minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime; Necesarul de parcaje se va calcula conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților

- Aspectul exterior al clădirilor: aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

- Condiții de echipare edilitară: toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară

- Spații plantate:

- conform normelor în vigoare
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,
- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri înălțime.

P.U.D. DACIA T&T



- Împrejmui:

- împrejmuirile 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

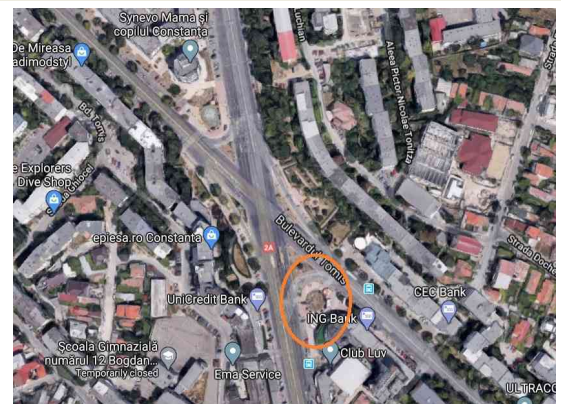
Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de **296,14 mp, cotă parte indiviză**. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

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.

P.U.D. DACIA T&T



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

Suprafetele 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

P.U.D. DACIA T&T



proiectare $A_g=0,16g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioada de control (de colț) $T_c=0,7$ sec.

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

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, construcțiile 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 rețeaua de alimentare cu apă și colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu gaze naturale-

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

Rețele de telecomunicații

Pe b.dul Tomis există rețeaua 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 Constanța 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 Constanța**, aprobat prin HCL nr.653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/18.12.2015., unde terenul este încadrat în zona ZRE1 – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

Funcțional, obiectivul propus se va încadra în prevederile PUG Constanța; ZRE1.

P.U.D. DACIA T&T



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:

P.U.D. DACIA T&T



- 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 imobilul investitorului 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 situatia 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 unor restrictii din punct de vedere al retelelor din zona .

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

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

P.U.D. DACIA T&T



În această zonă nu se regăsesc elemente de poluare și degradare ecologică fapt pentru care nu se vor institui condiții de reabilitare ecologică sau de diminuare a poluării.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu. Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologică.

PROTECȚIA APEI : apele pluviale nu se vor descărca în colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI: principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirilor se va realiza cu centrala proprie pe gaz de ultimă generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR: nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR: nu există surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI: pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE: perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuie efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR: deșeurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Închiderea terasei existente pentru destinația alimentație publică, se încadrează în funcțiunile echipamentelor publice aprobate în zonă

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

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

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE



Nu se propun lucrari de realizare ce pot intra sub incidenta unor profiluri transversale caracteristice.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala la imobilul studiat, Apele pluviale si cele provenite din topirea zapezilor se preiau in scurgerile pluviale existente la nivel de complex comercial.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, comert, alimetatie publica, alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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



"La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;
- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța".

AMPLASAREA SI ASPECTUL RECLAMELOR PUBLICITARE :

Reclamenle publicitare se vor amplasa cu respectarea conditiilor din HCL nr. 260/11.11.2010, privind aprobarea Regulamentului de signalistica la nivelul municipiului Constanta.

Sistemul publicitar reprezinta de ansamblul elementelor constructive folosite in scopul de prezentare a unei activitati comerciale, atizionale sau liber-profesioniste sau a unui eveniment.

Reclama -activitatea cu rol de a atentiona sau a convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee, termenul mai este folosit si cu semnificatia restransa de suport folosit in activitatea de reclama.

Publicitate luminoasa: publicitatea realizata prin corpuri luminoase (luminoase prin ele insele, cu sursa de lumina din interior) sau prin corpuri luminate (cu o sursa de lumina externa, amplasata in asa fel incat sa asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar respectiv) – cf. HG 955/2004, art.35, al.(3) lit.b.

P.U.D. DACIA T&T



Firma- orice inscriptie, forma sau imagine atasata unei cladiri, cu referire la o activitate care se desfasoara in interiorul acesteia – cf. HG 955/2004, art.37

Mesh reclama confectionata din material sintetic perforat (gen plasa fina care permite aerisirea si patrunderea luminii), de obicei de mari dimensiuni, fixat in diferite modalitati pe cladiri.

Reguli privind amplasarea mijloacelor de publicitate

Publicitatea stradala este permisa atat pe domeniul public sau privat al statului si al unitatii administrativ teritoriale, cat si pe proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Pentru constructiile suport pentru mijloace de publicitate indiferent de regimul de proprietate al locatiilor pe care sunt amplasate este obligatorie afisarea de materiale publicitare pe intreaga perioada de mentinere in amplasament a acestora.

In situatia in care proprietarul constructiei suport pentru mijloace de publicitate nu are contracte de publicitate in derulare, va afisa materiale inscriptionate cu denumirea operatorului si date de contact sau materiale privind campanii educationale, umanitare, sociale, culturale de interes public.

Amplasarea mijloacelor de reclama si publicitate se realizeaza:

- in baza autorizatiei de construire
- in baza acordului pentru publicitate temporara

Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in urmatoarele situatii:

- pe imobilele declarate monumente istorice sau protejate;
- pe arbori/ copaci (cf. HG 955/2004, art.36, alin.3, lit.g); pe imprejurimi (garduri) de orice fel si monumente de for public;
- panourile luminate sau luminoase nu se pot amplasa la sol in dreptul ferestrelor cladirilor, iar pe cladire nu pot depasi suprafata peretilor pe care se amplaseaza – cf. HG 955/2004, art.39, alin.5;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica – cf. HG 955/2004, art.38, alin.13;
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu indicatoarele de circulatie rutiera sau impiedica vizibilitatea mijloacelor de semnalizare rutiera, precum si a indicatoarelor de orientare si informare, cf. HG 955/2004, art.38, alin.8;
- este interzisa afisarea de reclame care aduc atingere moralei publice sau care sunt contrare unor reglementari legale in vigoare.
- amplasarea mijloacelor de publicitate in vecinatatea constructiilor proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice, se va realiza astfel incat sa nu afecteze accesul si utilizarea acestora.



Reguli generale privind amplasarea mijloacelor de reclama si publicitate pe cladiri

Firmele se amplaseaza conform HG 955/2004, art.37 alin.1, pe fatadele cladirilor, in locuri special amenajate sau unde este posibil din punct de vedere arhitectural si constructiv, dupa cum urmeaza:

- pe cladirile de locuit cu spatii cu alta destinatie la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe fatadele corespunzatoare acestor spatii sau pe parapetul plin si continuu al etajului 1 unde este cazul, cu acordul proprietarilor cf. HG 955/2004, art.37 alin.2
- firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,5 metri de la nivelul trotuarului. Fata de planul fatadei, firmele vor putea iesi in consola cu maxim 1,20 metri, dar pastrand o distanta de minim 1,00 metri fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament; HG 955/2004, art.37 alin.4;
- copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2.50 metri inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1.50 metri; ele vor pastra o distanta de minimum 1.00 metri fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament- cf. HG 955/2004, art.37 alin 5;
- reclama amplasata pe fatada unui spatiu comercial va fi tratata diferentiat fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune – cf. HG 955/2004 art.38 alin 1;
- firmele apartinand aceleiasi societati comerciale, amplasate pe aceeasi fatada se vor armoniza atat intre ele, cat si cu fatada pe care se amplaseaza;
- in cazul firmelor iluminate reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei – cf. HG 955/2004, art.39,alin.3;
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3.00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai putin de 30 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta.
- pot fi amplasate reclame de mari dimensiuni (panouri publicitare, ecrane, litere volumetrice) pe calcanele sau fatadele si pe terasele ori acoperisurile cladirilor proprietatea persoanelor fizice sau juridice numai cu acordul proprietarilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor – cf. HG 955/2004, art.38, alin.2 si 3;
- suprafata panoului de publicitate amplasat pe un perete nu trebuie sa depaseasca dimensiunea peretelui cu mai mult de 25 cm – cf. HG 955/2004, art.38, alin.12;
- reclamele amplasate pe calcan (fatada oarba) sau terasa (acoperis) se vor dimensiona in functie de elementele arhitecturale ale constructiei – cf. HG 955/2004 art.38 alin.4;
- in situatia amplasarii pe terase, panourile vor avea urmatoarele inaltimi:
 - a) cel mult 3,0 metri daca fatada constructiei- suport are inaltimea mai mica de 15 metri (P+4E)
 - b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,0 metri daca fatada constructiei suport are inaltimea mai mare de 15 metri (P+4E);

P.U.D. DACIA T&T



- amplasarea de mesh-uri publicitare pe fatadele cladirilor va trebui sa imbunatateasca aspectul estetic si arhitectural al cladirilor si se vor dimensiona in functie de elementele arhitecturale ale constructiei: in acest sens, este interzisa amplasarea mesh-urilor pe fatadele placate cu alucobond sau sticla (pereti cortina), in absenta unor sisteme de prindere (rama) prevazute din constructie;
- pe fatada unei cladiri independente nu se poate autoriza si amplasa decat un singur mesh;

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;



5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus, din punct de vedere funcțional și estetic, se va încadra în zonă, neintrând în contradicție cu specificul acesteia.

5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI

După aprobarea PUD se va trece la obținerea autorizației de construire pentru " ÎNCHIDERE TERASA CIRCULABILĂ ETAJ – investitor/proprietar "S.C.DACIA T&T SRL "

Prin PUD s-a studiat întregul ansamblu complex comercial Dacia cu posibilitatea închiderii terasei aferente etaj 2 ,

La Autorizația de Construire investitorul care va solicita închiderea terasei etaj 2 , parte ce o deține în proprietate va prelua în cadrul proiectului elementele directe din prezentul PUD și volumetria aprobată.

Se mențin toate celelalte reglementări aferente PUG Constanța aprobat prin HCL 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/18.12.2015.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORĂTORULUI SOLUȚIEI

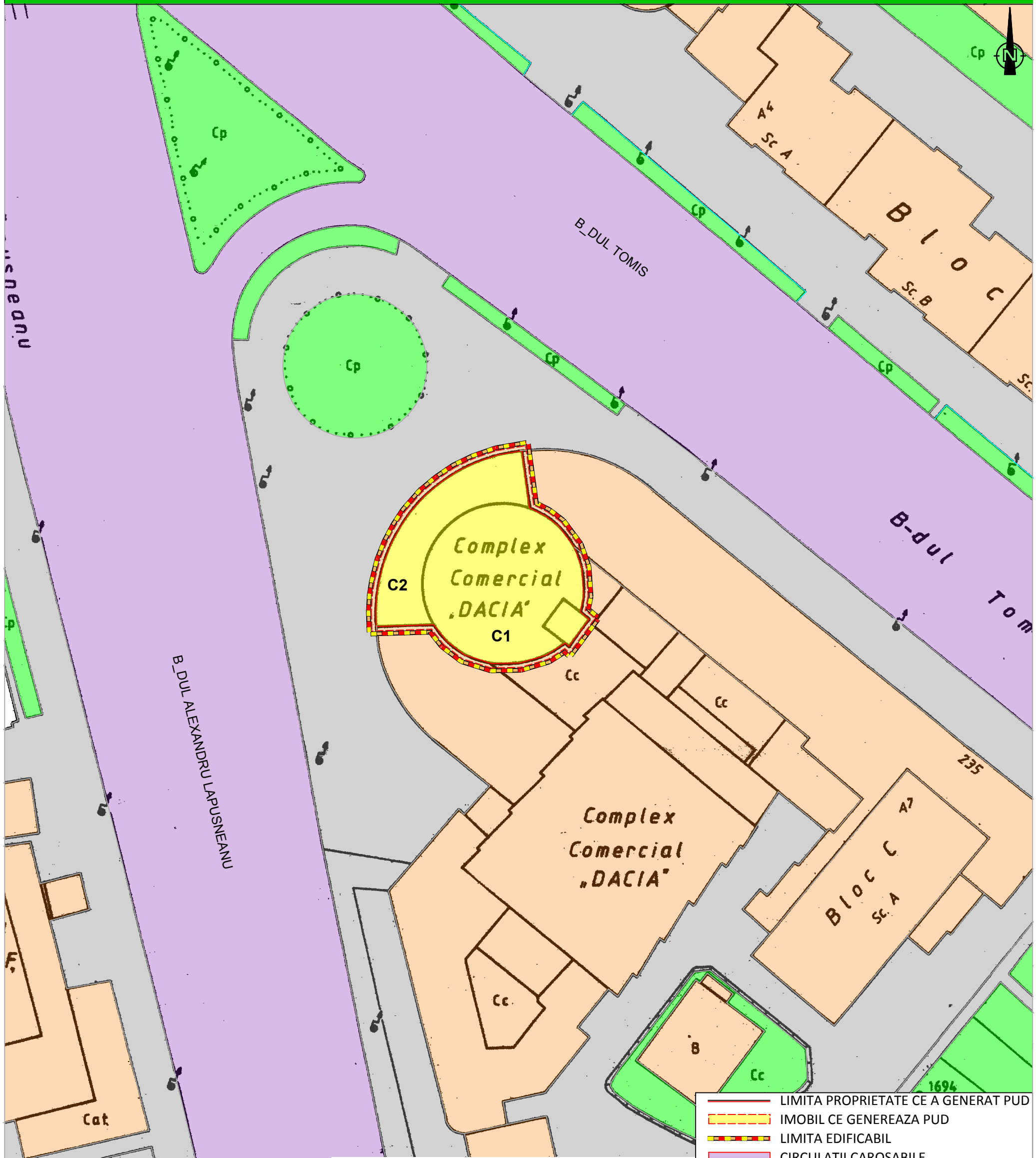
Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a zonei.

Reglementările prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamentează certificatul de urbanism pentru următoarea fază a obiectivului propus -D.T.A.C..

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

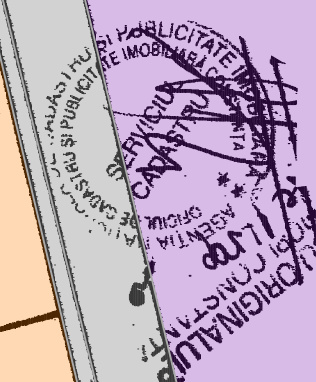
Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache

ELABORARE "PLAN URBANISTIC DE DETALIU"



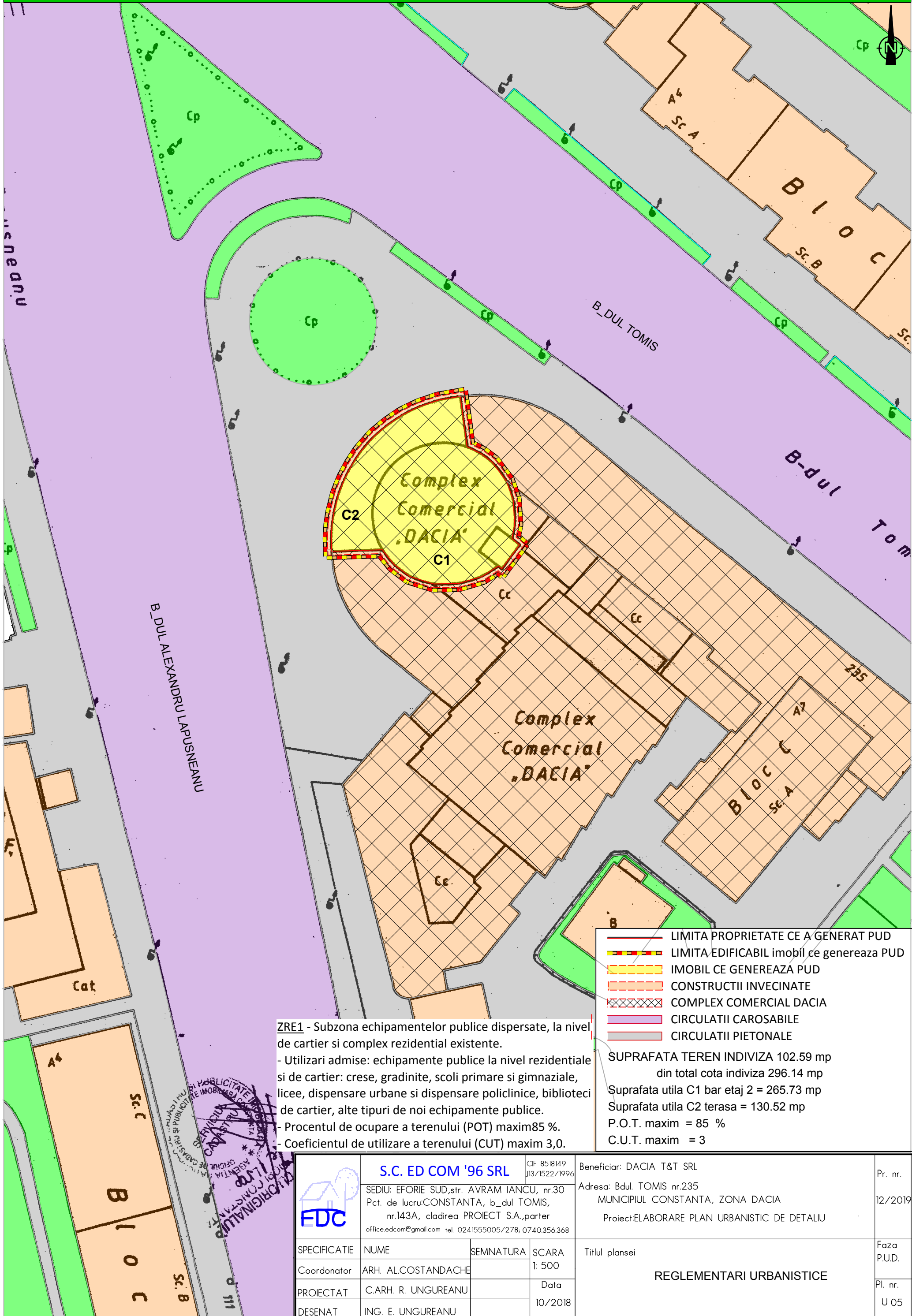
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.
 - Utilizari admise: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, 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		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			Adresa: Bdul. TOMIS nr.235 MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA DACIA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	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"



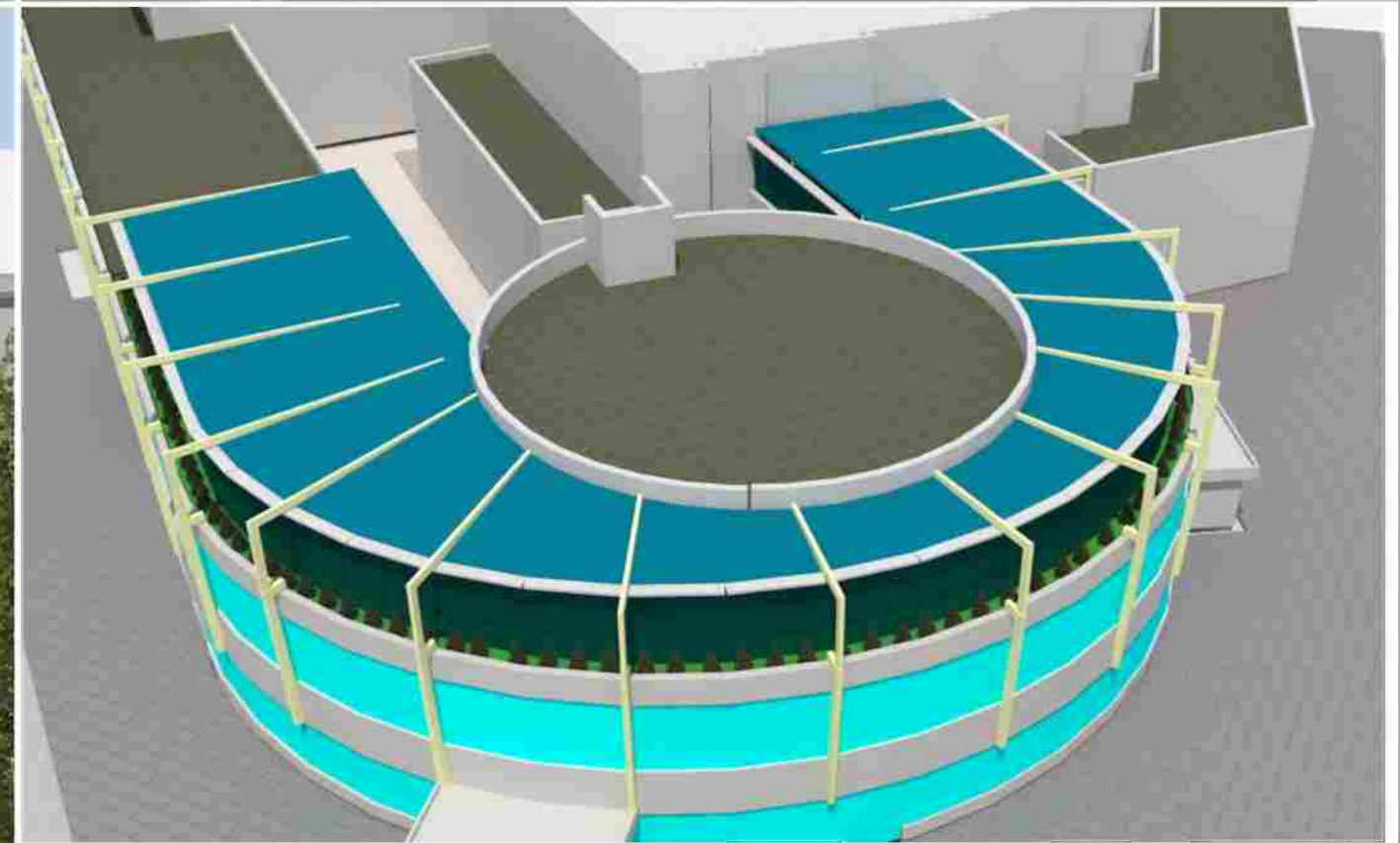
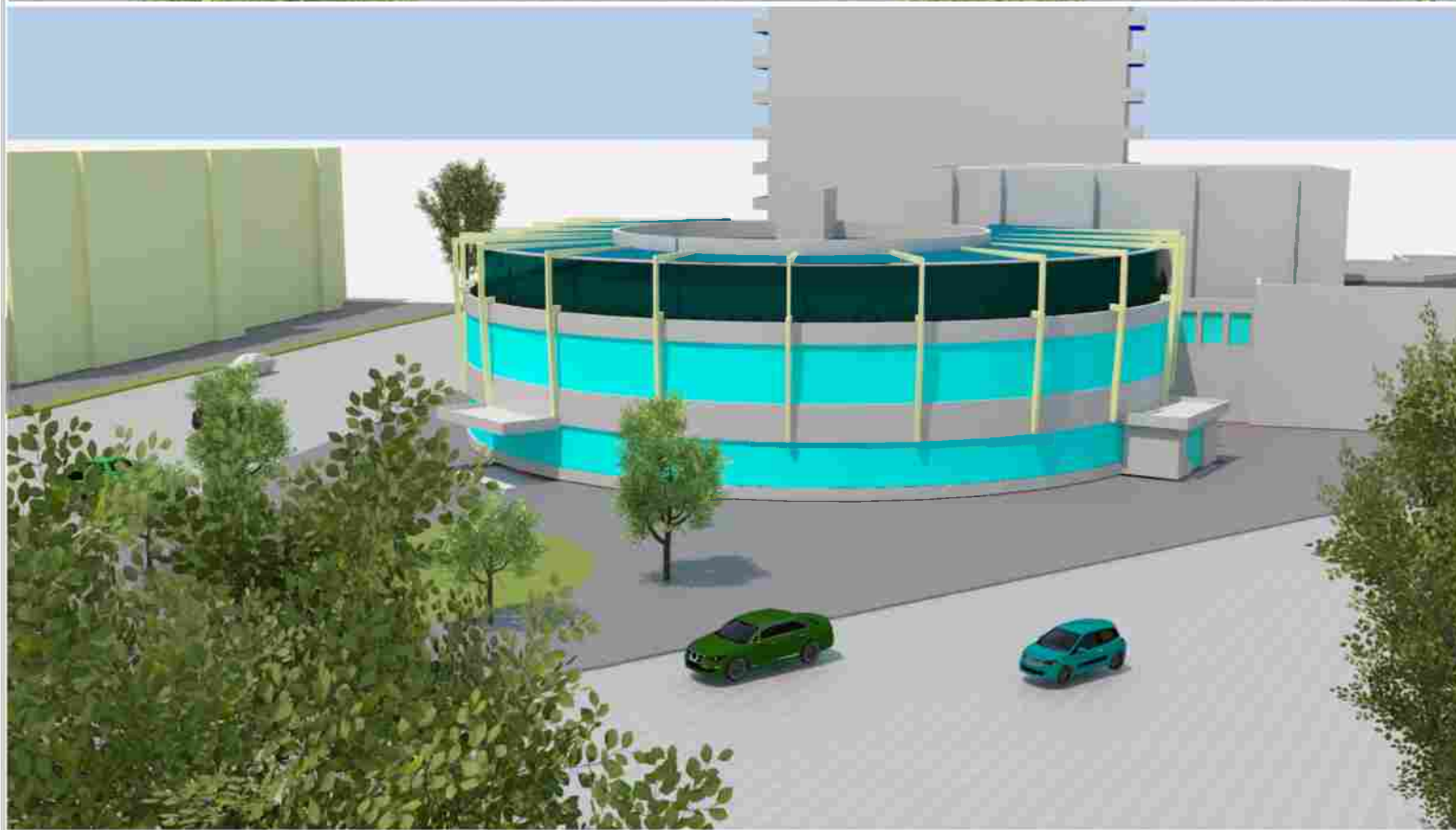
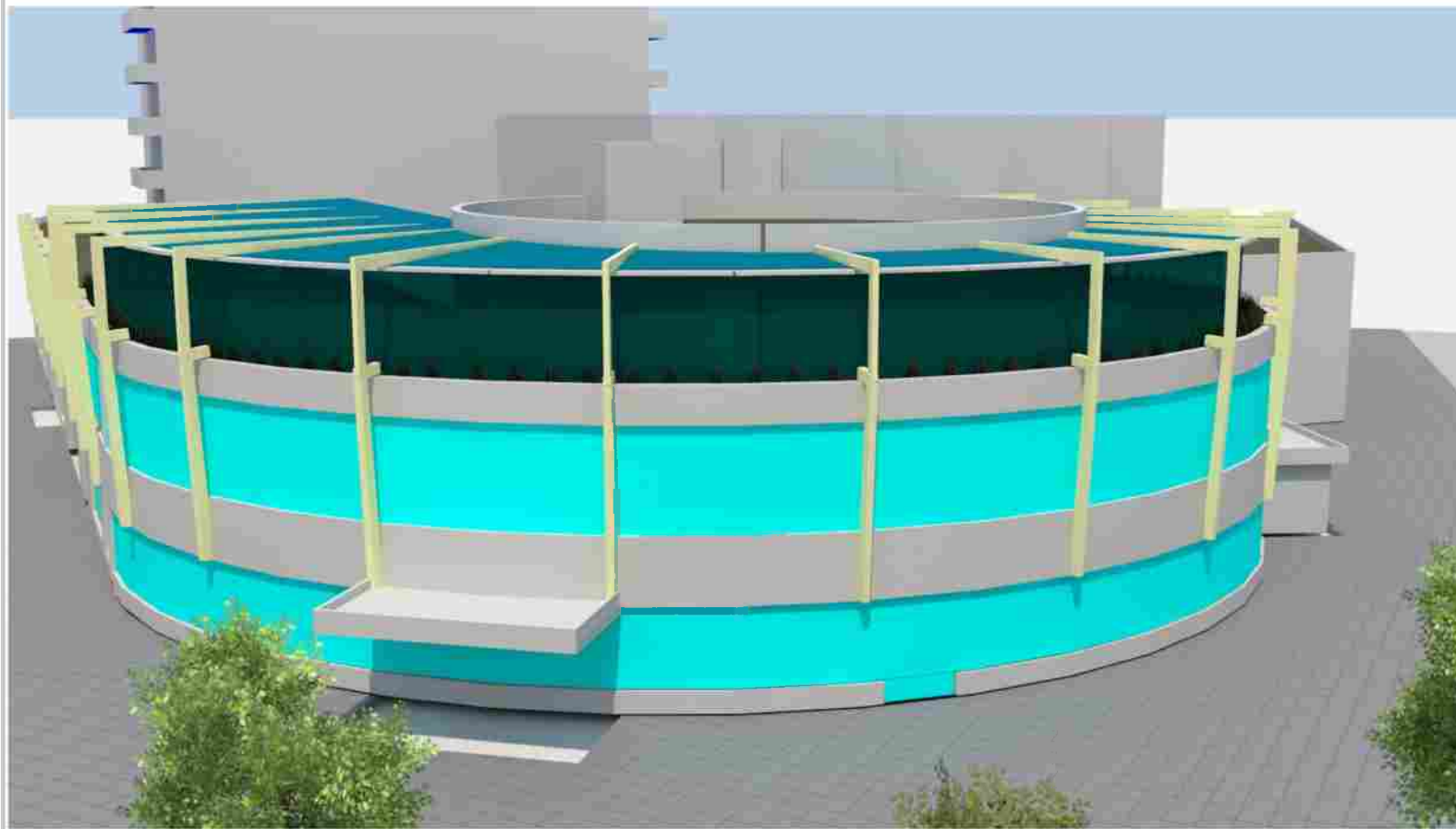
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente.


- 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 85 %.
- 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 = 85 %
 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 Data 10/2018	SCARA 1: 500	Titlul plansei REGLEMENTARI URBANISTICE



	S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518149 IB/1522/1996	Beneficiar: DACIA T&T SRL	Pr. nr. 12/2019	
	SEDIU: AGIGEA, ALEEA LILIACULUI, NR.16 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,porter 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		
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul plansei SIMULARE 3D /V2	Faza P.U.D. Pl. nr. S03
	Coordonator	ARH. ALCOSTANDACHE		1:		
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data			
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		05/2020			