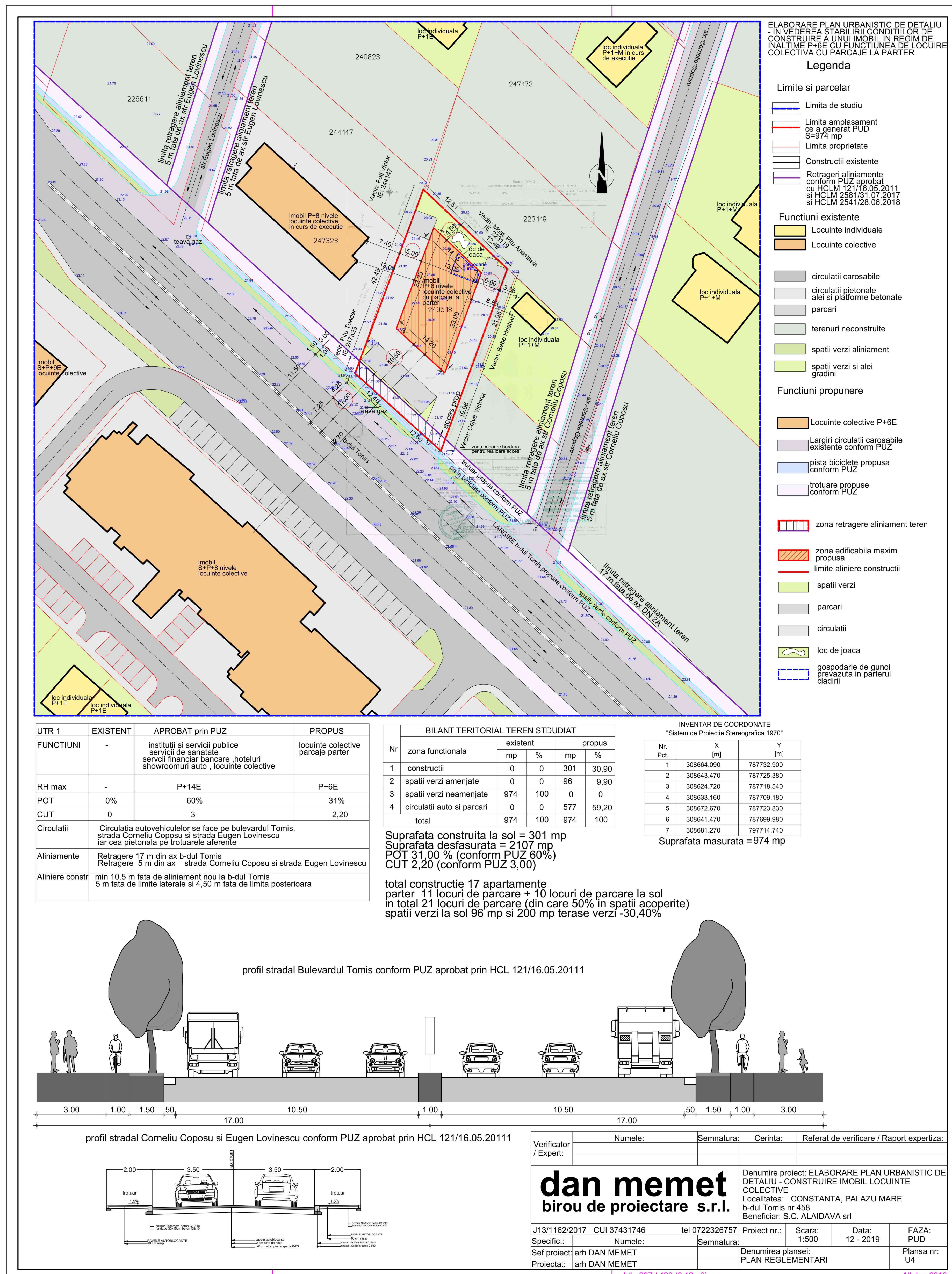


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CONSTANTA ,bld TOMIS nr 458

INITIATOR: S.C. ALAIDAVA srl

ELABORATOR:S.C.DAN MEMET BIROU DE PROIECTARE srl - arh. Dan Memet



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
www.primaria-constanta.ro**

IN PERIOADA **21.07.2020 - 04.08.2020** INTRE ORELE 08:00 - 16:00, prin email:

primarie@primaria-constanta.ro,

prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane sau

la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,
din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- BIROUL STRATEGII URBALE VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA 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

DATE CONTACT ELABORATOR:0722326757 arh. Dan Memet

email:danmemet@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 21.07.2020 - 04.08.2020(15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 14.08.2020 (10 ZILE CALENDARISTICE)

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. 1. Date generale

Investitia : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU -CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

Localitatea: **CONSTANTA, -zona Palazu Mare , bulevardul Tomis nr 458**

Beneficiar: **S.C. ALAIDAVA srl**

Proiectant : **DAN MEMET BIROU DE PROIECTARE srl**
(arh. Dan Memet 0722326757)

Cap.1.2 Obiectul planului urbanistic de detaliu

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice pentru amplasamentul situat pe bulevardul Tomis nr 458 in ceea ce priveste retragerile constructiei fata de aliniamente si fata de limitele laterale ale terenului .

Vecinatatile amplasamentului sunt :

- la Sud – b-dul Tomis (DN1A)
- la Nord – IE 223119 – prop mostenitori Pitu Anastasia
- la Est – IE 247323 – prop Pitu Toader
IE 244147 -prop Foti Victor
- La Vest – prop Cojva Victoria
prop Bebe Hristian

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGI nr. 350 din 6 iunie 2001** (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , in lungul bulevardului Tomis .Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap.1.3 Surse de documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016
- HCL 121/2011 -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3 a carui RLU a fost detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018
- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;

Cap. 2. Situatia existenta

Cap 2.1 Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , in lungul bulevardului Tomis .Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.2 Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 din 18.12.2016.

Terenul face parte din categoria de folosinta agricol, nu prezinta interdictii de construire si este, la momentul actual, liber de constructii .

Documentatie aprobata prin HCL 121/16.05.2011 al carui regulament de urbanism a fost a fost detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018 terenul studiat face parte din **UTR 1 -ZONA INSTITUTII ,SERVICII ,BIROURI ,COMERT ,DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPALL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE.**

Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018

Generalitati si caracterul zonei

-Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, situate in afara zonei centrale care ii vor putea conferi un nou prestigiu, echilibrare funcționala si noi calități esthetic-figurative in condițiile unei oferte diversificate si imediat accesibila investitorilor.

-UTR1-se desfășoară de-a lungul arterelor majore de circulatie, respectiv DN2A, artera carosabila colectoare din sud/vest (spra calea ferata) ,artera de penetrație din direcția Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

-Pentru loturile care au făcut obiectul unei documentații de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementările prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentații de urbanism sunt integrate si odată cu aprobarea acesteia, documentațiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea.

-Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public si proprietatea privata.

-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in construcție.

-Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor fata de aliniament astfel;

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea construcțiilor este uniforma, toate fiind amplasate in același plan de proiectie (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in același plan de proiectie);

- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea construcțiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealaltă in raport cu planul de proiecție).

-Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se înscrie in volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T.⁷ maxim reglementat pentru zona respectiva.

-Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depasi inaltimea împrejmuirii.

-Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in următoarele condiții:

- pentru zona casei scării si liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat înălțimea etajului tehnic;
- înălțimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

-Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- inaltimea maxima se calculează astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;
- pentru construcțiile cu funcțiuni publice fa parter inaltimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);
- se permite realizarea de subsol sau demisol;
- numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus.

-Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in condițiile păstrării unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul plăcii.

-Subsolurile vor avea suprafața maxima de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

-Calcan vizibil din domeniu public - fațada opaca (care nu are prevăzuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie mascata sau integrate in ansamblu construcției astfel incat de pe domeniu public, la nivel de pieton, acesta fațada sa nu fie vizibila.

Utilizari admise

-instituii si servicii publice supramunicipale si municipal, sedii ale unor organisme extrateritoriale

-servicii de sănătate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale)

-servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)

-cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activități asociative diverse

-servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

-show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcarri multietajate

-locuințe colective

Utilizari admise cu conditionari

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate: se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap

locomotor ,se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de minim 10% din suprafata teren

Utilizari interzise

-Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari. In UTR 1 functiunea de locuire individuala este interzisa;orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indeoartarii investitorilor interesati;activitati poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;constructii provizorii de orice natura;depozitare en-gros;depozitari materiale re folosibile;platforme de pre colectare a deseurilor urbane;lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;orice lucrare de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectare si evacuarea apelor meteorice

Caracteristici ale parcelelor

-Se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avind suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de minim 30m;in zonele construite parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

-cladiri sub 4 niveluri -suprafata minima de 200 mp,front minim la strada de 8 m iar raportul intre laturile lotului trebuie sa fie sub 1/3'

-cladiri peste 4 niveluri -suprafata minima de 400 mp ,front minim la strada de 12 metri

Caracteristicile parcelelor si modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada (dimensiunea aliniamentului)

-regim de construire insiruit

-front minim 8 m

-regim de construire cuplat

-front 8-12 m

-regim de construire izolat

-front >12 m

-parcela de colt

-regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang superior

-Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT) .In situatia in care nu se poate construi in regim cuplat se poate construi in regim insiruit.In situatia in care nu se poate construi in regim izolat se poate construi in regim cuplat sau insiruit.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

-Clădirile se vor amplasa, in funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri.

-Clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2a in funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente.

-Clădirile care alcătuiesc fronturi continuu (regim insiruit) vor avea o adâncime maxima de 20 metri fata de aliniament/aliniere.

-Clădirile, care alcătuiesc regim insiruit de amplasare pe pacela, frontul continuu nu va depasi lungimea de 30 metri.

- Clădirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa/atic nu depășește distanta dintre clădiri, raportata la clădirea cea mai inalta. Exceptie terenurile amplasate la DN2a pentru care se aplica art. 5.2.

-Daca inaltimea clădirii in planul aliniamentului depășește distant dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al clădirii fata de distant dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția sa nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate. Fac exceptie parcelele de colt, amplasate la intersecția arterelor de importanta zonala si locala (a căror prospect stradal este minimum 10 metri) conform figura nr. 1.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

-Clădirile se vor amplasa in regim izolat, cuplat sau înșiruit conform tabelului nr. 1. continuu sau discontinuu si a normelor existente.

- Clădirilor, amplasate in regim înșiruit sau cuplat, se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fara a crea calcane vizibile din domeniu public, conform figura 2,

- In cazul amplasării in regim izolat clădirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o

distanța egală cu $\frac{1}{3}$ din înălțimea maximă la comisa/atic dar nu mai puțin de 5 metri.

-În cazul amplasării în regim cuplat clădirile se vor amplasa pe una din limitele laterale și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu $\frac{1}{3}$ din înălțimea maximă la comisa/atic dar nu mai puțin de 5 metri.

-În cazul amplasării în regim înșiruit clădirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele construcțiilor învecinate, amplasate pe limitele de proprietate și nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

-Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă la comisa/atic dar nu mai puțin de 5 metri.

-În cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5,

- În cazul parcelelor cu forma neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

-Clădirile se vor amplasa, una față de cealaltă, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la comisa/atic, a celei mai înalte clădiri.

-În cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătatea din înălțimea celei mai înalte, până la minim 6 metri.

Circulații și accese

Circulația autovehiculelor se face pe DN2A, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private

Conform PUZ Palazu Mare :

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate

-în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea interioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurată la aliniament, nu va depăși 30m.

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

-pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

Stationarea autovehiculelor

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

-Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min. 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu.

-În cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la max. 150m

-Spațiul de parcare/garăre va fi asigurat conform HCL nr 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018 și detaliată prin HCL nr 532/2018

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

-regimul de înălțime P+3E este obligatoriu pentru primul rând de loturi situate adiacent arterelor majore de circulație (bd. Tomis și str. Madrid) în vederea constituirii unui front coerent

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre construcții. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

-În funcție de numărul de niveluri convenționale, retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici și distanța dintre construcții, înălțimea maximă, la atic/comisa, admisă va fi

de P+14E, respectiv Hmaxim = 45 metri iar regimul minim de inaltime este P+3E, respectiv Hmaxim = 17 metri.

-Zonele de amplasare a clădirilor mai inalte de 14 etaje vor fi la intersecțiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid, in baza unei documentații de urbanism P.U.D.

Aspectul exterior al cladirilor

-Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va ținea seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor învecinate cu care se afla in relații de co-vizibilitate.

-Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specific diversității de funcțiuni si exprimării prestigiului si specificului investitorilor.

-Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

Conditii de echipare edilitara

-Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de clădiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

Spatii plantate

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulații.

Imprejmuiri

-Gardurile spre strada vor fi transparentele avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenenței spațiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxima de ocupare a terenurilor

POT max = 60%

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor

CUT max = 3

Cap 2.3 Regimul juridic

Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.4 Circulatii

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza după cum urmează:

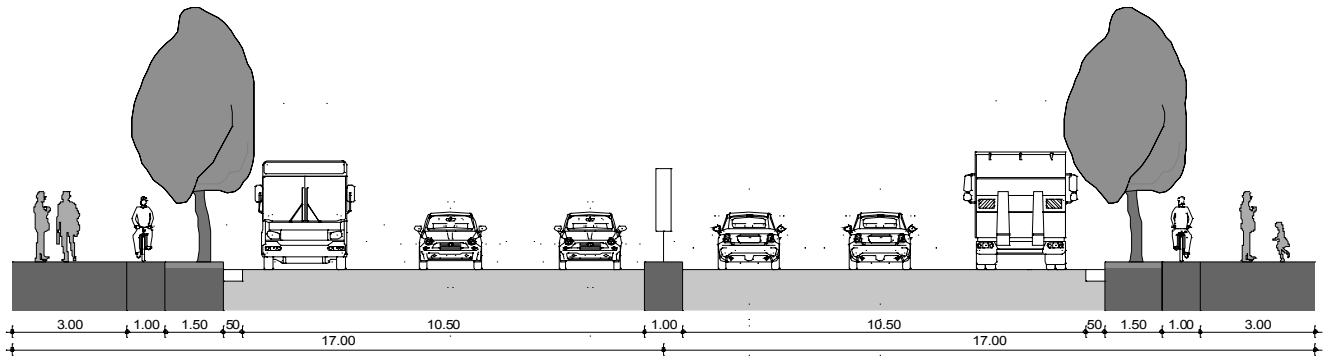
- B-dul Tomis (DN 2A) – sens dublu (doua benzi pe sens)

- strada Eugen Lovinescu si strada Corneliu Coposu -sens dublu (cite o banda pe sens)
Terenul are acces din bulevardul Tomis.

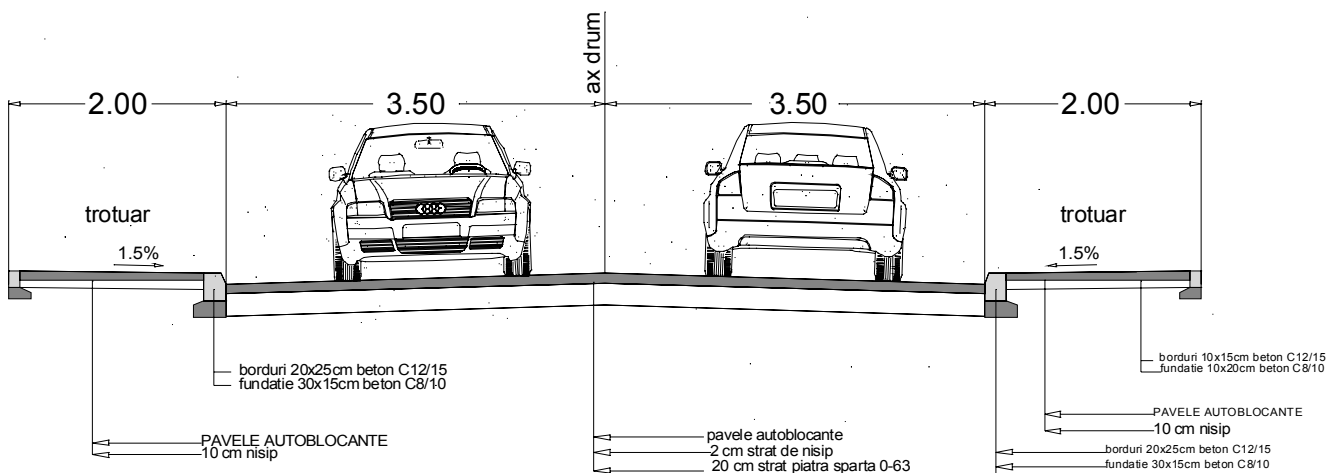
Prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 se prevede largirea Bulevardului Tomis prin realizarea a trei benzi pe sens cu latimea de 10,50 ,a unei rigole de 0,50 m , a unei zone verzi cu latimea de 1,50 m , aunei piste de biciclete cu latimea de 1,00 m si a unui trotuar cu latimea de 3,00 m.

Prin latirea bulevardului se impune o retrage din axul bulevardului de 17 m fata de limita terenului.

Profilul bulevardului Tomis



Strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu sunt prevazute si ele pentru largire urmind sa aiba cite o banda de 3,50 m pe sens si trotuare de 2,00 m



2.5 Ocuparea terenurilor - analiza fond construit

In prezent, amplasamentul studiat este teren liber de constructii, avand folosirea: teren agricol.

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

S teren acte = 974,00 mp

S construită = 00,00 mp

S desfășurată = 00,00 mp

In prezent terenul ce face obiectul PUD nu este construit ,pe el urmind sa se realizeze un imobil de locuinte colective. Terenurile din jurul amplasamentului sunt o parte construite si o parte neconstruite.

Pe terenul limitrof in zona de vest este in lucru un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+8E distanta pina la zona edificabila propusa fiind de 12,00 m iar pe unul din terenurile vecine de pe limita de este exista construita o locuinta cu regim de inaltime P+M distanta pina la limita edificabila propusa fiind de 8,85 m, restul terenurilor din zona limitrofa sunt neconstruite. Pe partea opusa a bulevardului Tomis exista un imobil de locuinte colective S+P+8E aflat la o distanta de peste 50 m de zona edificabila propusa.

2.6 Echiparea edilitara

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații, alimentare gaze naturale, alimentare cu energie electrica).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.D., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 269818117/28.06.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in apropierea amplasamentului: LEA 20 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la retea existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Retele - aviz favorabil nr. 314.046.644/19.06.2019: exista retea de alimentare cu gaz in zona PE 63 RP fiind amplasata in afara amplasamentului .

Alimentare cu apă și canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 700/65455 din 12.08.2019: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 160mm PEHD, Dn 450 mm F . Pe strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu exista colectoare menajere Dn. 250mm B PVC-KG .

Pe strada Liviu Rebreanu exista conducta de alimentare apa uzata Dn 400mm PEHD

Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1017/14.06.20108: exista cabluri Tc, lucrările se vor executa numai sub asistență tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/ constructorul

Cap. 3. Reglementari

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectiva cu parcaje la subsol si parter , având regimul de înălțime **P+6E** .

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la baza urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de aliniamente si de limitele laterale și posterioare ale terenului;

Cap 3.2 Caracteristici seismice si incadrare constructiei propuse.

In conformitate cu prevederile din ” Cod de proiectare seismica-partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri”, indicativ P100-1/2013, cladirea proiectata se incadreaza in clasa III de importanta. Constructia este amplasata in zona de hazard seismic care are urmatoarele caracteristici: acceleratia terenului $a_g = 0,20g$ si perioada de colt $T_c=0.7s$. Conform Hotararii de Guvern 766/97, constructia se incadreaza in categoria “C”, de importanta normala.

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zona 0,5kPa - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zona 2,0kN/mp - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.

Cap 3.3 Regimul juridic si circulatia terenurilor propuse

Situația juridică a terenului situat pe bulevardul Tomis nr. 458, identificat prin nr cadastral 249518 , rămâne neschimbată.Noul aliniament al terenului va fi la 17 m din axul bulevardului Tomis pentru a se putea permite largirea bulevardului Tomis.

Cap 3.4. Regulamentul de urbanism

Utilizari admise

conform PUZ

- instituii si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sănătate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii

manageriale, tehnice si profesionale (birouri)

-cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare,

biblioteca/medioteca, activități asociative diverse

-servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

-show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcarii multietajate

-locuințe colective

Utilizari admise cu conditionari

conform PUZ

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

Utilizari interzise

conform PUZ

-Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari. In UTR 1 functiunea de locuire individuala este interzisa; orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati; activitati poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitari materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrare de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectare si evacuarea apelor meteorice

Caracteristici ale parcelelor

conform PUZ

-Se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avind suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de minim 30m; in zonele construite parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

-cladiri sub 4 niveluri -suprafata minima de 200 mp, front minim la strada de 8 m iar raportul intre laturile lotului trebuie sa fie sub 1/3'

-cladiri peste 4 niveluri -suprafata minima de 400 mp, front minim la strada de 12 metri

Caracteristicile parcelelor si modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada (dimensiunea aliniamentului)

-regim de construire insiruit

-front minim 8 m

-regim de construire cuplat

-front 8-12 m

-regim de construire izolat

-front >12 m

-parcela de colt

-regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang superior

-Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT). In situatia in care nu se poate construi in regim cuplat se poate construi in regim insiruit. In situatia in care nu se poate construi in regim izolat se poate construi in regim cuplat sau insiruit.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Bulevardul Tomis -se va modifica amplasarea cladirii fata de aliniament.

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 17 m fata de axul bulevardului fata de aceasta retragere constructiile propuse pot fi amplasate la minim 10 m.

Prin PUD se propune o retragere a constructiilor la **minim 10,50 m** fata de noul aliniament al terenului.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Clădirile se vor amplasa in regim izolat

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin PUZ

erau de 1/3 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m , prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație astfel:

-spre limitele de est si vest va fi o retragere de **minim 5 m**

Având în vedere că retragerile construcției față de limita posterioara aprobate prin PUZ erau de 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m , prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație astfel:

-spre limita de nord va fi o retragere de **minim 4,5 m**

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Regimul de construire propus este regim de construire izolat.Se va realiza o singura cladire pe parcela.

Circulatii si accese

Accesul la proprietate este prevazut printr-o alee de acces cu latimea de 5 m ,alee ce este legata din banda colectoare cu care se va extinde bulevardul Tomis. Prin PUZ aprobat este preconizata largirea bulevardului la 3 benzi ,prevederea unei zone verzi de 1,50 m si a unei zone pentru pista de biciclete de 1 m si a unui trotuar cu latimea de 3 m.

Pina la realizarea extinderii se va realiza o alee de acces din strada Corneliu Coposu care sa permita accesul pe proprietate. Aleea se va racorda in strada Corneliu Coposu va fi paralela cu bulevardul Tomis si se va racorda cu accesul prevazut in proprietate.

In interiorul proprietatii vor fi prevazute alei interioare cu latimea de 5 m care vor permite accesul la parcajele de la sol si la garajele de la parterul cladirii.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate .

Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanta.

Construcții de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp .

b) Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp

Se vor asigura suplimentar 20 % din locurile de parcare pentru vizitatori

Imobilul este prevazut cu 17 de apartamente cu suprafete utile sub 100 de mp.

Pentru aceste apartamente sunt necesare 21 de locuri de parcare.Din cele 21 de locuri de parcare 11 se vor realiza in spatiul parterului sub forma de garaje pentru 1 sau doua masini iar 10 se vor realiza la nivelul terenului .Din totalul locurilor de parcare 50% sunt in spatii acoperite.Locurile de parcare vor avea dimensiuni de 2,40x5,00m iar aleile interioare care le vor deservi vor avea 5,00 m latime.

Locurile de parcare dispuse spre strada se vor masca spre bulevardul Tomis cu gard viu .

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime maxim propus este de P+6E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat . Înălțimea construcției propuse va fi de : +23,20 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- inaltimea maxima se calculează astfel: 0,15 metri fata de trotuarul de garda in zona intrarii in imobil + 3,15 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,00 metri pentru atic/cornișă;

Nu sunt prevazute retrageri la nivelele superioare ale cladirii.

Aspectul exterior al cladirilor

Avind in vedere pozitia amplasamentului ,pe o artera importanta ce realizeaza intrarea in Oras (bulevardul Tomis) s-a optat pentru o cladire care sa aiba un impact arhitectural important in zona. Volumetric cladirea preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva fata de bulevardul Tomis . Volumetric imobilul este compact cu fatade pe toate cele patru laturi cu decupaje in volumul principal care sa asigure o imagine care sa nu fie monotona lucru ce se va realiza prin tratarea diferentiata a etajelor.



Tratarea fadelor se va face intr-o interpretare minimalista .Pentru finisarea cladirii se vor folosi partial fatade ventilate cu placaje din ceramice si tencuilei structurate in culori deschise.Se vor crea registre orizontale cu o finisare diferentiata in dreptul etajelor .Se vor folosi balustrazi din sticla . Timplariile ca si mainile curente vor fi de culoare gri . Invelitorile vot fi in terasa si vor fi tratate cu membrane bituminoase cu fata aparenta cu ardezie.Nu se vor accepta calcane pe nici una din fatade. Accesle la garajele de la parterul cladirii se vor realiza din fatadele laterale.



Se va realiza un iluminat arhitectural al cladirii prin marcarea golurilor create de logii si balcoane si punerea in valoare a zonelor de plin .Iluminatul arhitectural se va realiza prin benzi led si proiectare fixate pe fatada cladirii .Iluminatul va fi discret in culori calde .Corpurile de iluminat arhitectural vor fi pozitionate astfel incit sa nu deranjeze zonele cu spatii de dormit ale imobilului.

Conditii de echipare edilitara

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism este adiacent la rețele de utilități la care se poate realiza ulterior branșamentul (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.D., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 269818117/28.06.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in apropierea amplasamentului: LEA 20 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la rețeaua existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Rețele - aviz favorabil nr. 314.046.644/19.06.2019: exista rețea de alimentare cu gaz in zona PE 63 RP fiind amplasata in afara amplasamentului .

Alimentare cu apă și canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 700/65455 din 12.08.2019: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 160mm PEHD, Dn 450 mm F . Pe strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu exista colectoare menajere Dn. 250mm B PVC-KG .

Pe strada Liviu Rebreanu exista conducta de refulare apa uzata Dn 400mm PEHD

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente in zona si in imediata vecinatate.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1017/14.06.20108: exista cabluri Tc, lucrările se vor executa numai sub asistență tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/ constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic..

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor autorizatoare, functie de investitia propusa pe fiecare teren in parte, in bazaprezentului P.U.D.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de clădiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

Spatii plantate

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanța .

Construcții de locuinte colective – vor fi prevazute spatii verzi si plantate,pe o suprafata de 30% din suprafata terenului.

Pentru investitia propusa se vor asigura 296 mp de spatiu verde din care 96 la nivelul solului si 200 terase verzi reprezentind 30,40%.

Locurile de parcare de la bulevardul Tomis vor fi mascate cu gard viu spre strada.

Imprejmuri

Conform PUZ

-Gardurile spre strada vor fi transparentelor avea inaltimea maxima de 2,0m cu

un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxima de ocupare a terenurilor

POT max = 60%

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor

CUT max = 3

Cap 3.5 Propunere de amplasare a constructiilor pe terenul studiat

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 1825 din 29.05.2019.

Prin documentatia PUD s-a studiat amplasarea pe teren si s-au stabilit retragerile fata de limitele de proprietate, in vederea realizarii unei constructii care se va incadra in toti coeficientii maximali aprobati pentru aceasta zona.

Regimul tehnic propus

Suprafata construita la sol = 301 mp

Suprafata desfasurata = 2107 mp

POT 31,00 % (conform PUZ 60%)

CUT 2,20 (conform PUZ 3,00)

POT max propus 60 %

BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT					
Nr	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	301	30,90
2	spatii verzi amenjate	0	0	96	9,90
3	spatii verzi neamenjate	974	100	0	0
4	circulatii auto si parcare	0	0	577	59,20
	total	974	100	974	100

CUT max propus 3,00

Funciunea propusa

Se propune realizarea unui imobil de locuinte colective P+6E cu parcaje la parter si locuinte colective la etajele superioare.

La parter se vor realiza garaje iar la etajele 1-6 se vor asigura 17 de apartamente din care 1 apartament de 4 camere ,11 cu trei camere ,5 cu doua camere .

La parterul cladirii sunt prevazute 11 locuri de parcare ,accesul la locuintele colective ,camera tehnica si gospodaria de gunoi

La etajul 1 sunt prevazute doua apartamente de doua camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 2 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 3 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 4 sunt prevazute doua apartamente de doua camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 5 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 7 sunt prevazute un apartament de patru camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie doua sau trei dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerea exigentelor prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces comun la spatiul locuibil si la spatiile de parcare auto
- spatii pentru odihna;
- spatii pentru prepararea hranei;
- grupuri sanitare;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Vor fi prevazute in interiorul parcelei cele 21 de locuri de parcare necesare pentru imobilul propus .Va fi prevazuta o zona pentru parcare de biciclete. Va fi preazut un loc de joaca pentru copii in zona de nord a terenului. Gospodaria de gunoi este prevazuta la parterul cladirii in zona de nord a imobilului cu acces din aleea laterala.

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- Aliniamentul terenului spre bulevardul Tomis este la 17 m din axul bulevardului .Fata de acest aliniament imobilul se va retrage la 10,50 m.
- Spre limitele de est si vest va fi o retragere de **minim 5 m**
- Spre limita de nord va fi o retragere de **minim 4,5 m**
- Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, in partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

Cap 3.6 Concluzii

Prezenta documentatie de urbanism, intocmita conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului detaliaza amplasarea unei constructii P+6E cu functiunea de locuinte colective cu parcaje la parter , accesele auto si pietonale, conformarea arhitecturalvolumetrica ,modul de ocupare a terenului si modifica retragerile fata aliniamente si de limitele laterale si posterioare ale parcelei. Avand in vedere amplasarea constructiilor vecine existente fata de limitele de proprietate, pozitionarea noii investitii nu va crea disfunctii la nivelul insoririi constructiilor existente si nou propuse.

Functiunea propusa este compatibila cu functiunea predominanta a zonei si respecta principalele obiective ale activitatii de urbanism:

- imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii;

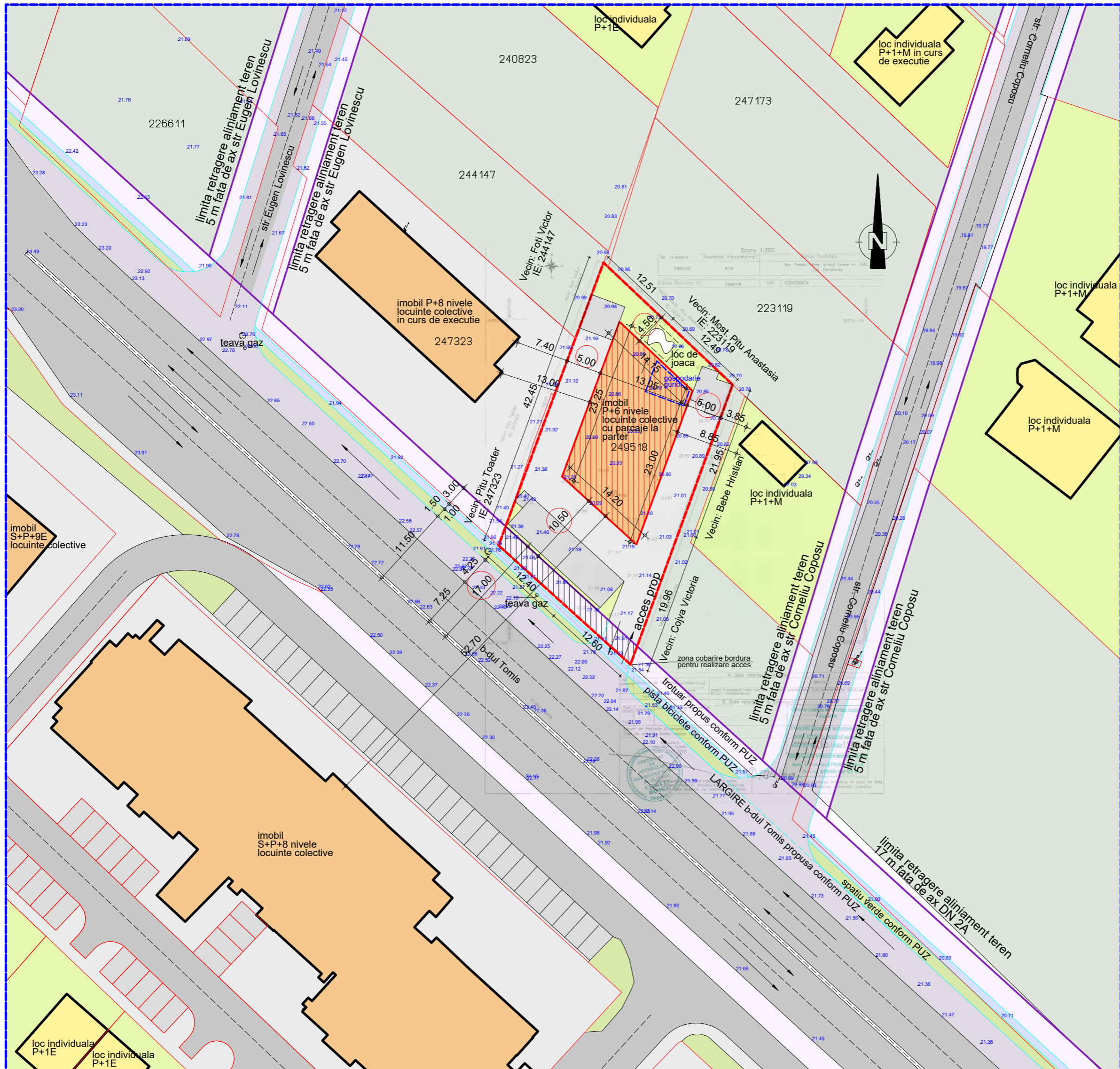
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

Intocmit,

a
r
h
.
M
e
m
e
t
D

Legenda

- Limite si parcelar**
- Limita de studiu
 - Limita amplasament ce a generat PUD S=974 mp
 - Limita proprietate
 - Constructii existente
 - Retrageri aliniamente conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 si HCLM 2581/31.07.2017 si HCLM 2541/28.06.2018
- Funcțiuni existente**
- Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - circulatii carosabile
 - circulatii pietonale alei si platforme betonate
 - parcari
 - terenuri neconstruite
 - spatii verzi aliniament
 - spatii verzi si alei gradini
- Funcțiuni propunere**
- Locuinte colective P+6E
 - Largiri circulatii carosabile existente conform PUZ
 - pista biciclete propusa conform PUZ
 - trotuare propuse conform PUZ
 - zona retragere aliniament teren
 - zona edificabila maxim propusa
 - limite aliniere constructii
 - spatii verzi
 - parcari
 - circulatii
 - loc de joaca
 - gospodarie de gunoi prevazuta in parterul cladirii



UTR 1	EXISTENT	APROBAT prin PUZ	PROPOS
FUNCTIUNI	-	instituti si servicii publice servicii de sanatate servicii financiar bancare ,hoteluri showroomuri auto , locuinte colective	locuinte colective parcaje parter
RH max	-	P+14E	P+6E
POT	0%	60%	31%
CUT	0	3	2,20
Circulatii	Circulatia autovehiculelor se face pe bulevardul Tomis, strada Corneliu Coposu si strada Eugen Lovinescu iar cea pietonala pe trotuarele aferente		
Aliniamente	Retragere 17 m din ax b-dul Tomis Retragere 5 m din ax strada Corneliu Coposu si strada Eugen Lovinescu		
Aliniere constr	min 10.5 m fata de aliniament nou la b-dul Tomis 5 m fata de limite laterale si 4,50 m fata de limita posteriora		

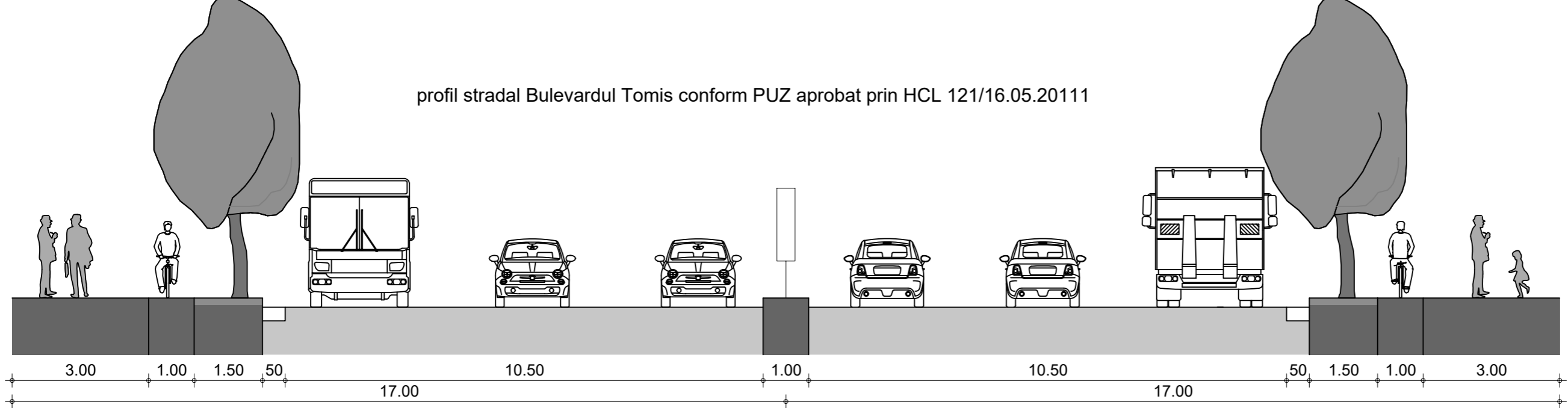
BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT					
Nr	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	301	30,90
2	spatii verzi amenjate	0	0	96	9,90
3	spatii verzi neamenjate	974	100	0	0
4	circulatii auto si parcari	0	0	577	59,20
total		974	100	974	100

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"			
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	
1	308664.090	787732.900	
2	308643.470	787725.380	
3	308624.720	787718.540	
4	308633.160	787709.180	
5	308672.670	787723.830	
6	308641.470	787699.980	
7	308681.270	797714.740	

Suprafata masurata = 974 mp

Suprafata construita la sol = 301 mp
Suprafata desfasurata = 2107 mp
POT 31,00 % (conform PUZ 60%)
CUT 2,20 (conform PUZ 3,00)

total constructie 17 apartamente
parter 11 locuri de parcare + 10 locuri de parcare la sol
in total 21 locuri de parcare (din care 50% in spatii acoperite)
spatii verzi la sol 96 mp si 200 mp terase verzi -30,40%



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
dan memet birou de proiectare s.r.l.				
J13/1162/2017	CUI 37431746	tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara: 1:500
Specific:	Numele:	Semnatura:	Data: 12 - 2019	FAZA: PUD
Sef proiect: arh DAN MEMET	Denumirea plansei: PLAN REGLEMENTARI			Plansa nr: U4
Proiectat: arh DAN MEMET				