



ISACOV & ASOCIATII SRL
birou de arhitectură

BD. TOMIS NR 143A ETAJ 9 CAM. 902
CONSTANTA 900591 TEL: 0241-66.05.27
TELEFON 55.50.05 INT 234
E-mail: office@isacov.ro
http://www.isacov.ro

IN REGISTRATA IN REGISTRUL COMERTULUI SUB NR. J/13/1777/1996, COD FISCAL R8595273
CONTLEI: RO 14 BRDE140SV 05370431400 LA B. R. D. - SUCURSA LA HAGI CONSTANTA
CONTLEI: RO 35 TREZ2315069XXX008243 LA TREZORERIA CONSTANTA

PUD PENTRU REALIZARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ CU SEDIU FIRMĂ, SERVICII PUBLICE, COMERȚ CU AMĂNUNTUL ȘI ÎMPREJMUIRE, BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 08/2021 Ad.01

Inițiator (Beneficiar): DACIA DENTAL CLINIC S.R.L.

Elaborator: S.C. ISACOV & ASOCIATII BIROU DE ARHITECTURA
cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr.143A, tel. 0241660527

Coordonator P.U.D. arh. Alinta Gabriela Isacov
RUR D,E

Colaborator P.U.D. arh. Mihai Isacov
RUR D,E

FEBRUARIE 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: ELABORARE P.U.D. PENTRU REALIZARE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ CU SEDIU FIRMĂ, SERVICII PUBLICE, COMERȚ CU AMĂNUNTUL ȘI ÎMPREJMUIRE
- Amplasament: JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANTA, BD. MAMAIA NR. 130
- Initiator (Beneficiar): DACIA DENTAL CLINIC S.R.L. cu sediul: Jud. Constanța, mun. Constanța, B-dul. Tomis nr. 308, Bl. LT3, sc. F, et. 1, ap. 61, tel: 0341409058
- Elaborator (Proiectant): S.C. ISACOV & ASOCIAȚII BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. cu sediul: bd. Tomis nr. 143A, Constanța 900591
 - Coordonator P.U.D. arh. Alinta Gabriela Isacov RUR D,E
 - Colaborator P.U.D. arh. Mihai Isacov RUR D,E
- Data elaborării: FEBRUARIE 2023

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. OBIECTUL P.U.D.

Obiectul P.U.D. este să stabilească condițiile de amplasare/configurare a obiectivului pe parcelă, cuprinzând elemente urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire și anume pentru obiectivul: CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ CU SEDIU FIRMĂ, SERVICII, PUBLICE, COMERȚ CU AMĂNUNTUL ȘI ÎMPREJMUIRE în Mun. Constanta, Bd. Mamaia nr. 130.

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarului prevede construirea pe terenul său, aflat în proprietate privată, a unei clădiri ce va avea regim de înălțime S+P+1-2-3^E și va fi amplasată pe aliniament spre bd. Mamaia și spre str. Petru Vulcan (în totalitate sau parțial).

Condițiile de amplasare.

Condițiile de amplasare a obiectivelor pe parcelă rezultă din armonizarea cerințelor temei program cu datele specifice ale amplasamentului și au în vedere integrarea noii construcții în situl

- Ordinul nr. 119/2014 al M.S. pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul nr. 994/2018 al M.S. pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 al M.S
- Legea nr. 24/2007 Republicata, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Regulament aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Constanta
- Regulament de organizare si functionare a parcarilor publice de pe raza Municipiului Constanta- aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 235/2018

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității, prezentarea caracteristicilor zonei

Amplasamentul în care se află obiectivul studiat este situat în zona nord-estică a municipiului Constanța.

Terenul studiat este amplasat în ROMÂNIA, JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, BD. MAMAIA NR. 130.

Terenul se află pe latura estică a bd. Mamaia, la intersecția cu str. Petru Vulcan pe colțul de sud-est al intersecției.



2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona studiată:

- **SUPPORTUL CADASTRAL/TOPOGRAFIC:** s-a efectuat ridicarea topografica a zonei studiate (parcele studiate si parcelele imediat invecinate), in sistem Stereo 70.

Regim de proprietate asupra parcelei :

Terenul pe care urmează a se realiza lucrările este proprietatea privată a DACIA DENTAL CLINIC SRL conform CONTRACT DE VÂNZARE autentificat cu nr. 776 DIN 30.08.2021 INTABULARE DREPT DE PROPRIETATE DOBÂNDIT PRIN CONVENȚIE și ÎNCHEIEREA NR. 149817/29.09.2021.

Din actele de proprietate și EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE nr. 149817/29.09.2021 reies următoarele:

- Terenul studiat are Nr. Cadastral: 248454 CF: 248454 (NR. CF VECHI: 27750; NR. CAD. VECHI: cod 2; 9036) și are o suprafață totală de 370 mp conform acte (măsurată de

374 mp).

Orientare teren:

Terenul este de formă aproximativ dreptunghiulară cu colțul de nord-vest teșit, latura lungă de est (20,95 metri) fiind paralelă cu bd.Mamaia. Frontul de vest la bd.Mamaia (inclusiv zona teșită are lungimea de 20,93 metri. Latura dinspre nord (pe aliniament la str. Petru Vulcan) are lungimea de 18,30 metri iar latura dinspre sud are lungimea de 18,015 metri.

Aliniere , regim de înălțime, pozitionare pe parcele, in vecinatate :

Construcția existentă pe amplasament are regim de înălțime P+1^E parțial, are forma literei L și este amplasată parțial pe aliniament atât la bd. Mamaia cât și la str. Petru Vulcan. Este amplasată de asemenea pe calcan atât pe hotarul spre sud cât și pe hotarul de est.

Terenul este împrejmuit parțial pe laturile de nord și vest acolo unde construcția nu este amplasată pe aliniament.

Construcțiile vecine din zonă au următoarea aliniere și regim de înălțime :

- construcția existentă P+1^E învecinată la sud retrasă de la aliniament cu 7,93- 8,70 m iar anexa garaj parter pe aliniament
- în continuare la sud, după str. Ion Vodă se află Universitatea Ovidius regim de înălțime D+P+2^E retrasă de la aliniament cu 2,35 - 4,75 m
- construcția existentă P+1^E învecinată la nord (vis-a-vis peste str. Petru Vulcan) este amplasată pe aliniament
- în continuare la nord se află o construcție P+2-3^E – sediu al Băncii Transilvania amplasat pe aliniament
- în continuare la nord, după str. Timișanei se află o construcție P+1 – Pensiunea Elmo iar după aceea o construcție parter – spațiu comercial și o construcție P+1^E – sediu al ProCredit Bank amplasate pe aliniament

Declivitate:

Terenul în curtea existentă este aproximativ orizontal cu ușoare pante spre gurile și canalele de colectare a apelor pluviale , evacuarea acestora făcându-se gravitațional.

În zonă bd. Mamaia are o declivitate crescătoare de 1,3 – 2,16% dinspre sud spre nord iar str. Petru Vulcan are o declivitate descrescătoare de 4,58 – 3,26% dinspre vest spre est astfel încât diferența de nivel dintre colțul sud-vestic și cel nord-estic este de 1,14 m. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția generală de scurgere a apelor meteorice.

• **STUDIUL GEOTEHNIC :**

Studiul geotehnic realizat, prezinta:

- stratificația terenului
- date asupra nivelului apei subterane și ale dinamicii sale și stabilește condițiile de fundare specifice amplasamentului
- având în vedere poziția amplasamentului în zona de faleză a Mării Negre, a fost studiată și modalitatea de consolidare a falezei și de amenajare a terenului.

Geomorfologia terenului: terenul aferent construcției este aproximativ orizontal și este situat la cote absolute între 19,68 m și 18,44 m peste nivelul mării.

Nu sunt accidente de teren de tipul alunecărilor sau prăbușirilor

Coloana litologică conform studiului geotehnic efectuat în incintă:

- 0,00-0,20m	Platformă beton
- 0,25-1,80m	Umplutură minerală neomogenă din pământ cenușiu argilos
- 1,80-5,60m	Loess galben plastic vârtos
- 5,60-7,40m	Praf argilos loessoid grupa A
- 7,40-8,50m	Argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă

Pământurile din terenul de fundare se clasifică astfel

1. Pământuri artificiale (umpluturi)
2. Pământuri naturale (vechiul fund de mare)

Grad de seismicitate: (conf. P100/92): zona seismică de calcul "E", coeficientul $K_s = 0,12$, perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea max. de îngheț = 80cm.

Zona de intensitate seismică de gradul 7.

Categoria geotehnică 3 cu Risc Geotehnic Major.

Zona seismică cu $a_g = 0,20$, perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Din punct de vedere urbanistic terenul este reglementat prin PUZ - ZONA DELIMITATĂ ASTFEL: NORD – STR. PETRU VULCAN, SUD – STR. ION VODĂ, EST – STR. UNIRII, VEST – B-DUL. MAMAIA aprobat cu H.C.L.C. NR. 35/30.01.2012, terenul fiind situat în zona de reglementare ZRL2a1 din acest PUZ.

Pentru acest proiect a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 748/03.05.2022.

Conform acestui Certificat de Urbanism:

a. Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.

Terenul pe care urmează a se realiza lucrările este proprietatea S.C. DACIA DENTAL CLINIC SRL și are numărul cadastral 248454.

b. Conform OMC nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare:

- Imobilul este situat în Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie – la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.

- Imobilul nu este Monument, ansamblu, sit urban, nu este în zona de protecție a unui monument istoric.

c. Interdicții de construire: DA până la elaborare și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu.

d. Folosința actuală a terenului este: curți construcții – construcție existentă corp C1 – 268 mp locuință P+1E.

e. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL2a1 – reglementare are clădiri construite în front discontinuu la strada.

- Utilizări admise: locuințe individuale și unele funcțiuni complementare locuirii, locuințe individuale în regim de construire înșiruit, cuplat, locurile de parcare necesare vor fi asigurate în

incintă: agenții de turism, sedii companii sau firme, instituții, servicii și echipamente publice, comerț cu amănuntul, locuințe colective- pentru care locurile de parcare necesare vor fi asigurate în incintă, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale în limita a maxim 50% din AC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) parcare/ garare, depozitare produse fără nocivitate

- Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (zona existentă este predominant pentru locuințe), benzinării, spălătorii auto, depozitare en gros și depozite fier vechi, depozite materiale re folosibile, etc.

f. Coeficienți de ocupare a terenului aprobați:

h maxim = P+6E

P.O.T. maxim admis cf. PUZ = 70 %

C.U.T. maxim admis cf. PUZ = 4,90

2.2. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Pentru obiectivul studiat s-au obținut avize, acorduri printre care:

- Certificatul de urbanism nr. 748/03.05.2022.
- Aviz **R.A.J.A.** nr. 1041/61648 din 22.07.2022.
- Aviz **e-distribuție** nr. 10415795 din 30.06.2022.
- Aviz SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L. nr. 9847/29.06.2022.
- Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 12023-317.695.095 din 04.07.2022.
- Aviz TOTAL GRUP TELEKOM nr. 97 din 22.07.2022.
- Aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 448 din 04.07.2022.
- Aviz RDS-RCS nr. 4976 din 24.06.2022.

Toate aceste avize sunt favorabile. Unele prezintă condiții ce vor trebui îndeplinite ulterior la faza D.T.A.C.

2.2.1. SUPORTUL CADASTRAL/TOPOGRAFIC:

S-a efectuat ridicarea topografică a zonei studiate (parcele studiate și parcelele imediat învecinate), în sistem Stereo 70, de către TUDOR GHIȚĂ.

Topografie: În curte există terenul este aproximativ orizontal cu ușoare pante spre gurile și canalele de colectare a apelor pluviale, evacuarea acestora făcându-se gravitațional.

În zonă bd. Mamaia are o declivitate crescătoare de 1,3 – 2,16% dinspre sud spre nord iar str. Petru Vulcan are o declivitate descrescătoare de 4,58 – 3,26% dinspre vest spre est astfel încât diferența de nivel dintre colțul sud-vestic și cel nord-estic este de 1,14 m. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția generală de scurgere a apelor meteorice.

Planșele desenate ale P.U.D. sunt realizate pe suportul topografic vizat de O.C.P.I.

2.2.1. STUDIU GEOTEHNIC:

S-a întocmit studiu geotehnic de către S.C. ANA PROIECT DESIGN S.R.L. stabilind condițiile de fundare posibile în zona studiată analizele de laborator fiind efectuate de S.C. GEOTECH DOBROGEA S.R.L..

Nu au fost necesare studii geologice de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ (planșele U-01, U-03, U-04)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accese pietonale

Din punct de vedere al acceselor pietonale parcela studiată este deservită de trotuarele la bd. Mamaia și str. Petru Vulcan.

Accesele carosabile

Din punct de vedere al accesului carosabil, parcela studiată este deservită de bd. Mamaia și str. Petru Vulcan. Str. Petru Vulcan este cu sens unic dinspre bd. Mamaia spre str. Unirii. Practic, în situația existentă nu există un acces carosabil în incintă.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața parcelei studiate este de 374 mp.

Limitele terenului :

Aliniamentul parcelei este în continuarea aliniamentului parcelelor vecine atât pe bd. Mamaia cât și pe str. Petru Vulcan.

Vecinătățile terenului:

- la nord – str. Petru Vulcan
- la vest – bd. Mamaia (IE 238653)
- la sud – proprietate particulară (IE 226678)
- la est – proprietate particulară (IE 212335)

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI LIBERE

Pentru Parcela studiată :

Conform extrasului de carte funciara pentru informare:

- Imobil constand in teren intravilan, proprietate a DACIA DENTAL CLINIC S.R.L.
- **Nr. cadastral: 248454.**
- Teren in suprafata de 370 mp (din acte), 374 mp (din masuratori.)
- Constructii existente:
 - pe teren exista cladirea C1 Locuinta P+1E. Terenul este imprejmuit.
 - Ac total existent = 268 mp (cf. Extras CFI)
 - Ad total existent = 525 mp (cf. Extras CFI)
 - Coeficienti existenti de ocupare a terenului (raportat la S teren = 374 mp din masuratori):

P.O.T. existent	= 71,66 %
C.U.T. existent	= 1,404

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Parcela se afla într-o zonă importantă, front la bd. Mamaia, cu clădiri vecine cu arhitectură

tradițională, eclectică cu unele clădiri cu valoare arhitecturală dar și cu unele inserții contemporane.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR (planșa U-01)

Funcțiunea clădirii existente este clădire de locuit conform extrasului de carte funciară. În ultimii ani a funcționat drept restaurant cu terasă la parter și locuință la etaj după care construcția nu a mai fost utilizată în ultimii 3 ani.

Funcțiunile clădirilor învecinate sunt :

- construcția existentă P+1^E învecinată are în acest moment funcțiunea de cabinete medicale iar anexa garaj parter pe aliniament
- în continuare la sud, după str. Ion Vodă se află Universitatea Ovidius regim de înălțime D+P+2^E retrasă de la aliniament cu 2,35 - 4,75 m
- construcția existentă P+1^E învecinată la nord (vis-a-vis peste str. Petru Vulcan) este amplasată pe aliniament și are funcțiune comercială (birouri de închiriat)
- în continuare la nord se află o construcție P+2-3^E – sediu al Băncii Transilvania amplasat pe aliniament
- în continuare la nord, după str. Timișanei se află o construcție P+1 – Pensiunea Elmo iar după aceea o construcție parter – spațiu comercial și o construcție P+1^E – sediu al ProCredit Bank

Se observă că pe acest segment al laturii estice a bd. Mamaia nu mai există construcții care să aibă funcțiunea de locuință.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE (planșa U-04)

Terenurile aflate în zona studiată sunt prezentate în planșa nr. U-04, inclusiv din punct de vedere al categoriilor de proprietate. Terenul studiat este proprietate privată.

Zona studiată evidențiată cuprinde:

- teren domeniu public al primăriei (străzi, trotuare)
- teren domeniu privat al primăriei
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Suprafața de teren a parcelei studiate este de 374 mp.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din concluzii se poate menționa :

Geomorfologia terenului: terenul aferent construcției este aproximativ orizontal și este situat la cote absolute între 19,68 m și 18,44 m peste nivelul mării.

Nu sunt accidente de teren de tipul alunecărilor sau prăbușirilor

Coloana litologică conform studiului geotehnic efectuat în incintă:

- | | |
|--------------|---|
| - 0,00-0,20m | Platformă beton |
| - 0,25-1,80m | Umplutură minerală neomogenă din pământ cenușiu argilos |
| - 1,80-5,60m | Loess galben plastic vârtos |
| - 5,60-7,40m | Praf argilos loessoid grupa A |
| - 7,40-8,50m | Argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă |

Pământurile din terenul de fundare se clasifică astfel

1. Pământuri artificiale (umpluturi)

2. Pământuri naturale (vechiul fund de mare)

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

Nu există accidente de teren - beciuri, hrube sau umpluturi.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraj până la adâncimea investigată adică -8,50 m de la cota terenului actual.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Grad de seismicitate: (conf. P100/92): zona seismică de calcul "E", coeficientul $K_s = 0,12$, perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea max. de îngheț = 80cm.

Zona de intensitate seismică de gradul 7.

Categoria geotehnică 3 cu Risc Geotehnic Major.

Zona seismică cu $a_g = 0,20$, perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

3.11.1. Construcția existentă pe amplasament are regim de înălțime P+1^E parțial, are forma literei L și este amplasată pe aliniament atât la bd. Mamaia cât și la str. Petru Vulcan. Este amplasată de asemenea pe calcan atât pe hotarul spre sud cât și pe hotarul de est.

Starea clădirilor de pe terenul studiat este mediocră și parțial rea. O zonă din partea de nord-est este parțial autodemolată.

3.11.2. Conform planșei U-01, construcțiile vecine din zonă au regim de înălțime :

- construcția existentă P+1^E învecinată la sud retrasă de la aliniament cu 7,93- 8,70 m iar anexa garaj parter pe aliniament
- în continuare la sud, după str. Ion Vodă se află Universitatea Ovidius regim de înălțime D+P+2^E retrasă de la aliniament cu 2,35 - 4,75 m
- construcția existentă P+1^E învecinată la nord (vis-a-vis peste str. Petru Vulcan) este amplasată pe aliniament
- în continuare la nord se află o construcție P+2-3^E – sediu al Băncii Transilvania amplasat pe aliniament
- în continuare la nord, după str. Timișanei se află o construcție P+1 – Pensiunea Elmo iar după aceea o construcție parter – spațiu comercial și o construcție P+1^E – sediu al ProCredit Bank amplasate pe aliniament

Starea clădirilor vecine este în general bună. Structura lor este din zidărie cu planșee din beton armat sau lemn și/sau din cadre din stâlpi și grinzi din beton armat.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ (planșa U-03)

Echiparea existentă este prezentată pe baza planurilor anexe la avizele obținute.

Alimentarea cu apă existentă face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a orașului (al R.A.J.A. Constanța). În zona amplasamentului studiat există conducte de alimentare cu apă pe bd. Mamaia (Dn 450mm F, DN 150mm F) și pe str. Petru Vulcan (Dn 80mm F

subdimensionată). Presiunea apei este de 1,6 atm.

Pe terenul studiat există un branșament de apă Dn 1” conectat în conducta de distribuție Dn 80mm F.

Canalizarea apelor menajere existentă face parte din sistemul centralizat de canalizare menajeră a orașului (al R.A.J.A. Constanța). În zona amplasamentului studiat există conducte subterane, de canalizare menajeră pe bd. Mamaia (colectorul menajer Dn 250mm B și colectorul ovoid Dn 400/600mm B) și pe str. Petru Vulcan (colectorul menajer Dn 250mm B, colectorul menajer Dn 300mm B). Acestea nu sunt afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

Canalizarea apelor pluviale existentă face parte din sistemul centralizat de canalizare pluvială a orașului (al R.A.J.A. Constanța). În zona amplasamentului studiat există conducte subterane, de canalizare pluvială pe bd. Mamaia (colectorul ovoid Dn 400/600mm B și colectorul ovoid Dn 900/1350mm B) și pe str. Petru Vulcan (colectorul pluvial Dn 300mm B). Acestea nu sunt afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse..

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasamentul studiat, nu există rețele electrice subterane deținute de furnizorul de electricitate care să fie afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

În zona amplasamentului studiat există pe bd. Mamaia Les 10 KV L0324 (linie electrică subterană) și pe str. Petru Vulcan Lea 0,4KV (linie electrică aeriană). Acestea nu sunt afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

În zona studiată, trotuarele publice beneficiază de iluminat exterior public, cu stâlpi de iluminat.

Telefonia și televiziune prin cablu: Pe amplasamentul propus există instalații de telecomunicații subterane – racordul clădirii existente aparținând TOTAL GRUP TELEKOM. În zona amplasamentului studiat există instalații de telecomunicații subterane aparținând TOTAL GRUP TELEKOM care vor fi afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

În zona amplasamentului studiat există instalații de telecomunicații subterane ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. care vor fi afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

În zona amplasamentului studiat există instalații de telecomunicații subterane RDS-RCS care nu vor fi afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

Alimentare cu energie termică: Pe amplasamentul propus, nu există rețele termice ale TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L.

Alimentarea cu gaze: Imobilul existent este alimentat cu gaze (racord de distribuție, postul de reglarea – măsurare PRM și instalația de utilizare gaze naturale IUGN). Acestea vor fi dezafectate în vederea realizării noii construcții.

În apropierea amplasamentului există rețele de distribuție gaze naturale pe bd. Mamaia și pe str. Petru Vulcan.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE (planșe U-02, U-03, U-04, U-05)

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarului prevede construirea pe terenul său, aflat în proprietate privată, a unei clădiri ce va avea regim de înălțime S+P+1-2-3^E și va fi amplasată pe aliniament spre bd. Mamaia și spre str. Petru Vulcan (în totalitate sau parțial).

Volumetria și plastica vor fi în stil arhitectural modern. Calcanele de pe fațadele sudică și estică neacoperite de construcțiile existente vor fi tratate arhitectural.

Finisajele utilizate vor fi corespunzătoare funcțiilor, astfel :

- la interior : pardoseli din gresie ceramică, parchet, piatră naturală sau artificială, pardoseli chirurgicale, etc; finisaje pereți din vopsea lavabilă, tencuieli decorative, placaje de faianță, etc; plafoane finisate cu vopsea lavabilă, plafoane suspendate din gips-carton, fibră minerală sau profile metalice;
- la exterior: panouri din tablă de oțel și/sau aluminiu compozit, finisaje cu tencuială decorativă, placaje cu piatră naturală și/sau artificială, etc. Tâmplăria exterioară va fi din aluminiu cu geamuri termoizolante.

Compartimentările interioare vor fi din pereți de bca sau cărămidă, gips-carton, și compartimentări din sticlă.

Învelitorile vor fi terase circulabile/ necirculabile (parțial verzi), cu termo și hidroizolație.

4.2. FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

FUNCȚIONALITATE :

În RLU al PUZ se specifică:

“IV.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Utilizări admise- ZRL 2a(1,2,3)

- locuinte individuale si unele functiuni complementare locuirii: locuinte individuale insiruit, cuplat locurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta:agentii de turism, sedii companii sau firme, institutii, servicii si echipamente publice, comert cu amanuntul, locuinte colective - pentru care locurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri; se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a maxim 50% din AC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc) parcare/garare, depozitare produse fara nocivitate”

b. Utilizări interzise

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat (zona existent este predominant pentru locuințe), benzinării, spălătorii auto, depozitare en gros și depozite fier vechi, depozitare materiale re folosibile, etc.

OBSERVATIE: Textul din articol are unele lacune de logică, contrazicându-se în multe puncte. De exemplu în text apare scris ca funcțiile admise sunt “ locuinte individuale si unele functiuni complementare locuirii”, dupa care urmeaza o insiruire care cuprinde și “locuinte individuale” sau “locuințe colective” care în fapt nu pot fi complementare locuințelor individuale, așadar înseamnă că sensul textului este acela că se pot construi fie locuințe individuale cu funcțiuni complementare, fie locuințe colective.

După această înșiruire întreruptă de referire la locurile de parcare care vor fi asigurate în incintă apar alte funcțiuni admise “ agentii de turism, sedii companii sau firme, institutii, servicii si echipamente publice, comert cu amanuntul, locuinte colective” pentru care de asemenea locurile de parcare vor fi asigurate în incintă.

Subliniere: cabinetele stomatologice sunt ” furnizoare de servicii publice, de stat sau private, de asistență medicală”, conform O.G. 124/1998, Art.1. deci se încadrează în utilizările admise la servicii. De asemenea nu se încadrează la utilizările interzise.

Clădirea propusă va avea următoarele principale spații :

La parter

- Spații recepție și anexe pentru cabinete stomatologice
- 1-2 Spații comerciale de mici dimensiuni (sub 50 mp Ac)

La etajul 1

- Cabinete stomatologice și spații anexe

La etajul 2 (parțial retras dinspre est față de etajul 1)

- Birouri
- Spații tehnice

La etajul 3 (parțial)

- Spații tehnice

La subsol (subsolul se poate extinde pe întreaga suprafață a terenului)

- Parcare autoturisme
- Adăpost de protecție civilă,
- Anexe pentru cabinetele stomatologice, cameră deșeuri și spații tehnice

Vor fi prevăzute - circulații verticale (scară, ascensor) și circulații orizontale (holuri, coridoare).

Clădirea va avea 2 platforme-ascensor pentru accesul autoturismelor la parcajul subteran și ascensor pentru asigurarea accesului pentru persoane cu dizabilități.

AMPLASARE:

În RLU al PUZ se specifică:

“IV.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

b. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile propuse vor fi retrase de la stradă cu cel puțin 4 m, sau pe aliniament, dacă specificul zonei permite (fondul construit este amplasat pe aliniament).

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente.

c. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei ZRL2a

- *Clădirile noi se pot realiza cu calcane către limitele laterale ale parcelelor*
- *Calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate coloristic, pentru diminuarea impactului vizual negativ*
- *Retragerea față de limita posterioară și laterale va fi în funcție de adâncimile loturilor și de lățimea lor (Există în general loturi cu deschiderea de 12,5 m și adâncimea de 25,0 m) și de indicatorii de ocupare a terenului și cu respectarea Codului Civil.*

Amplasarea față de aliniament - Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată astfel:

- dat fiind faptul că spre nord fondul construit este amplasat pe aliniamentul bd. Mamaia iar clădirea existentă pe terenul studiat dar și garajul învecinat la sud sunt amplasate pe

aliniamentul bd. Mamaia, clădirea propusă ce va avea regim de înălțime S+P+1-2-3^E va fi amplasată pe aliniament spre bd. Mamaia.

- dat fiind faptul că spre est fondul construit este amplasat pe aliniamentul str. Petru Vulcan clădirea propusă ce va avea regim de înălțime S+P+1-2-3^E va fi amplasată pe aliniament spre str. Petru Vulcan (în totalitate sau parțial).

Distanța între aliniamente în dreptul terenului studiat este de peste 31,80 m la bd. Mamaia și peste 11,65 m la str. Petru Vulcan.

Amplasarea față de limitele laterale – Dat fiind faptul că terenul studiat este pe colț la intersecția a 2 străzi, în afara aliniamentelor limitele terenului sunt numai limite laterale. Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată astfel:

- spre vecinul de la sud (unde construcțiile sunt amplasate cu calcanul pe hotar) clădirea va fi amplasată pe hotar posibil pe toată lungimea laturii (după obținerea acordului vecinului)
- spre vecinul de la est clădirea va fi parțial amplasată pe hotar (după obținerea acordului vecinului) astfel încât să rezulte o curte în zona nord-estică a terenului pentru a permite însorirea fațadei de vest a clădirii aflate pe terenul învecinat la est.

În cazul în care nu se obține acordul vecinului construcția se va amplasa la minim 60 cm față de aceste hotare conform Codului Civil păstrându-se celelalte elemente de poziționare de la alineatul precedent.

Notă: Se consideră amplasare pe hotar chiar dacă distanța construcției propuse față de hotar poate varia (de exemplu între 0...30 cm) dată fiind forma neregulată a conturului terenului și forma regulată a construcției propuse.

CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime:

Conform R.L.U. al P.U.Z. regimul maxim admis este P+6E.

Dată fiind specificitatea amplasamentului și condițiile de amplasare față de limitele laterale descrise mai sus, în prezentul P.U.D. se propune o reglementare a retragerilor zonelor edificabile pe înălțime astfel (vezi planșele U-02.1 și U-02.2):

a. Pe direcția est-vest (deoarece laturile terenului nu sunt paralele distanțele se vor măsura pe o direcție perpendiculară pe aliniamentul la bd. Mamaia de la colțul de sud-est al terenului)

a.1. la nivelul parterului și etajului 1, zona edificabilă să fie pe hotar la limita hotarului dinspre est (vezi și condiția de amplasare numai parțială pe hotar de la alineatul privind amplasarea pe limitele laterale precum și pct. b.1. în continuare).

a.2. la nivelul etajului 2 zona edificabilă va fi retrasă față de limita terenului dinspre est cu 3,20 ... 4,70 m.

a.3. la nivelul etajului 3 zona edificabilă va fi retrasă față de limita terenului dinspre est cu 4,70 ... 10,865 m.

b. Pe direcția nord-sud (deoarece laturile terenului nu sunt paralele distanțele se vor măsura pe o direcție paralelă cu aliniamentul la bd. Mamaia de la colțul de nord-vest al terenului dinspre str. Petru Vulcan)

b.1. Pe o distanță de maxim 7,15 m dinspre vest (bd. Mamaia) la nivelul parterului, etajului 1, etajului 2 și etajului 3 zona edificabilă va fi pe aliniamentul dinspre nord (str. Petru Vulcan).

b.2. Pe porțiunea de 11,15 m rămasă spre est, se propune ca la nivelul parterului, etajului 1 și

etajului 2 zona edificabilă să fie retrasă cu 8,55...9,00 m față de aliniamentul spre nord iar la nivelul etajului 3 se propune ca zona edificabilă să fie retrasă cu 14,15 m.

Zona în suprafață minimă de 112,2 mp (30% din suprafața terenului) ce va rămâne liberă neconstruită suprateran se va amenaja ca terasă circulabilă peste subsol cu circulații carosabile/pietonale, spații verzi. Placa de beton peste subsol în zona curții va fi sub nivelul trotuarului adiacent pentru a permite realizarea straturilor astfel încât pardoseala curții să se racordeze cu trotuarul adiacent.

De asemenea terenul suprateran rămas liber fără construcția unui subsol se va amenaja cu circulații carosabile/pietonale, spații verzi, împrejmuire etc.

În prezentul P.U.D., în ilustrarea de posibilitate de mobilare urbanistică prezentată în planșele U-05.1...7, se propune un regim de înălțime S+P+1-2-3^E, cu etajul 2 retras dinspre est iar etajul 3 fiind un spațiu tehnic de dimensiuni reduse retras dinspre bd. Mamaia, dinspre nord și dinspre est (păstrându-se însă prevederea din PUZ în care regimul de înălțime admis în subzona ZRL2a1 este de maxim P+6E), soluție adoptată în urma studiului de însorire efectuat.

În cadrul acestei posibilități de mobilare urbanistică se propune realizarea unei CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1-2-3^E cu înălțimea la cornișa peste etajul 2 la +11,625 m față de cota 0,00, iar înălțimea la cornișa etajului 3 parțial la +13,77 m față de cota 0,00, cota 0,00 fiind estimată la 19,65 RMN.

Structura de rezistență:

Infrastructura - fundarea se va face direct pe stratul de loess.

Subsolul va fi cutie rigidă din beton armat cu pereți, stâlpi și grinzi din beton armat.

Structura de rezistență a clădirii va fi din cadre formate din stâlpi și grinzi din beton armat cu planșee din b.a..

Planșeul peste subsol care iese în afara conturului parterului va avea învelitoarea terase circulabile/carosabilă cu termo și hidroizolație.

Instalații:

Instalațiile prevăzute: instalații sanitare interioare și exterioare, instalații termice și climatizare cu centrale termice proprii, instalații electrice interioare și exterioare, instalații de curenți slabi pentru TV, telefonie și date, iluminat de siguranță, instalație de detecție și semnalizare efracție, instalație de avertizare de incendiu.

4.3. CAPACITĂȚI, SUPRAFEȚE DESFĂȘURATE

4.3.1. Capacități propuse conform temei de proiectare și a ilustrării posibilității de mobilare urbanistică:

- Cabinete stomatologice	Nr. cabinete = 7 Au = 405,80 mp
- Spații comerciale	Nr. sp. Com. = 2 (1 x 35,65 mp Ad și 1 x 50,00 mp Ad)
- Birouri	10 persoane Au = 145,44 mp
- Parcare subterană 9 autoturisme	Au = 168,77 mp
- Spații tehnice	Au = 50,84 mp

Distanța între aliniamente în dreptul terenului studiat este de peste 31,80 m la bd. Mamaia iar distanța până la cea mai apropiată clădire de pe frontul de vis-a-vis de bd. Mamaia este de peste 35,35 m. Distanța între aliniamente în dreptul terenului studiat la str. Petru Vulcan deci și între clădirea propusă și cea existentă pe bd. Mamaia nr. 132 este de peste 11,65 m.

Distanța față de următoarea clădire existentă mai apropiată pe str. Petru Vulcan este de peste 17,85 m.

Distanța față de clădirea existentă situată pe lotul învecinat la sud-est este de peste 9,70 m.

Accesul pietonal se va realiza atât dinspre bd. Mamaia cât și dinspre str. Petru Vulcan.

Accesul carosabil se va realiza numai dinspre str. Petru Vulcan pentru a nu produce perturbări ale traficului pe bd. Mamaia și așa destul de aglomerat.

Accesul pentru utilajele de stins incendii este posibil atât dinspre bd. Mamaia cât și dinspre str. Petru Vulcan.

Fațada de sud a construcției propuse care rămâne vizibilă în afara conturului clădirii existente pe lotul învecinat la sud nu va fi tratată ca un calcan, pentru a putea fi tratată corespunzător (fațadă cu goluri, rezalături, profilaturi etc). Similar va fi tratată și fațada de est de pe hotar.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOII CONSTRUCȚII

Terenul după desființarea clădirilor existente va fi liber de construcții.

Realizarea clădirii în stil contemporan modern va conduce la integrare în sit, armonizându-se cu arhitectura unora din clădirile înconjurătoare.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesele pietonale se realizează din trotuarul bd. Mamaia și str. Petru Vulcan.

Accesul carosabil se propune a se realiza din str. Petru Vulcan, prin coborârea bordurii și fără a afecta trotuarul, cu intrare printr-o poartă culisantă. Trama stradală existentă se menține. Str. Petru Vulcan este cu sens unic dinspre bd. Mamaia spre str. Unirii.

Parcaje Parcajele vor fi în conformitate cu "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"- P 132-93, cu HGR 525/1996 anexa nr. 5 și cu reglementările locale în vigoare.

a. *Necesarul de locuri de parcare calculat în conformitate cu HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism* pentru clădirea propusă:

- pentru zona de cabinete medicale, conform art. 33 și Anexei nr. 5. (Parcaje), par. 5.7.1. (Construcții de sănătate cuprinse în anexa 1 la pct. 1.7.8), vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 10 persoane angajate, deci pentru 12 persoane angajate necesarul este 12 pers/10 persoane x 1 loc = 1,2 locuri adică rotunjit 2 *locuri de parcare*.

În cazul în care se face calculul pentru servicii (medicale) conform art. 33 și Anexei nr. 5.

(Parcaje), par. 5.3.1. (Construcțiile comerciale), vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 - 600 mp Ad, deci pentru 486,02mp Ad necesarul este $486,02 \text{ mp Ad} / 100 \text{ mp} \times 1 \text{ loc} = 4,86 \text{ locuri} = 5 \text{ locuri}$.

- pentru zona de spațiu comercial conform art. 33 și Anexei nr. 5. (Parcaje), par. 5.3.1. (Construcțiile comerciale), vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată pentru unități de până la 400 mp Ad, deci pentru 2 unități (sub 50 mp fiecare) necesarul este $2 \times 1 \text{ loc} = 2 \text{ locuri}$.

- pentru zona de birouri, conform art. 33 și Anexei nr. 5. (Parcaje), par. 5.1.2. (Construcții administrative cuprinse în anexa 1 la pct. 1.1.13 – sedii de birouri), vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați, deci pentru 14 salariați necesarul este $14 \text{ pers}/10 \text{ persoane} \times 1 \text{ loc} = 1,4 \text{ locuri} \times 1,2 = 1,68 \text{ locuri}$ adică rotunjit $2 \text{ locuri de parcare}$.

În total (var. a.1) $2 + 2 + 2 = 6 \text{ locuri}$ de parcare necesare.

În total (var. a.2) $5 + 2 + 2 = 9 \text{ locuri}$ de parcare necesare.

b. Necesarul de locuri de parcare calculat în conformitate cu "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"- P 132-93, tabel nr. 3:

- pentru zona de cabinete medicale, conform pct. 5. din tabel nr. 3 pentru dispensare vor fi prevăzute câte 1 loc de parcare / 20 bolnavi (pacienți) - la grad de motorizare de 300 autoturisme /1000 locuitori deci pentru 7 pacienți simultan + 7 în așteptare necesarul este $14 / 20 = 0,7 \text{ locuri}$ adică rotunjit 1 loc de parcare .

- pentru zona de spațiu comercial conform tabel nr. 3, pct. 2 - magazine sub 5000 mp - vor fi prevăzute câte 1 loc de parcare la 30 cumpărători/oră (la grad de motorizare de 300 autoturisme /1000 locuitori), deci pentru un număr de cumpărători estimat la 30 cumpărători pe oră necesarul este $30 \text{ cumpărători/oră} / 30 \text{ cumpărători} = 1 \text{ loc de parcare}$.

- pentru zona de birouri, conform pct. 1. din tabel nr. 3 pentru instituții administrative vor fi prevăzute câte 1 loc de parcare / 20 salariați - la grad de motorizare de 300 autoturisme /1000 locuitori deci pentru 14 salariați necesarul este $14 / 20 = 0,7 \text{ locuri}$ adică rotunjit 1 loc de parcare .

La acestea se adaugă spațiile de parcare a vehiculelor proprii ale salariaților stabilite prin anchetă (8 persoane/2 pers./1 autoturism restul de 6 folosind transportul public - stația de transport public este în zonă în apropiere - la cca 230 m cea de pe sensul de mers spre Mamaia și la cca 275 m cea de pe sensul de mers spre centru) adică $4 \text{ locuri de parcare}$.

În total $1 + 1 + 1 + 4 = 7 \text{ locuri}$ de parcare necesare.

c. Necesarul de locuri de parcare calculat în conformitate cu HCLMC nr. 113/2017 completată cu HCLMC 28/2018 :

- pentru zona de cabinete medicale - 10 locuri ($486,02 \text{ mp Ad} / 50 \text{ mp} \times 1 \text{ loc}$)
- pentru zona de spațiu comercial - 0 locuri (2 spații comerciale cu $Au < 50 \text{ mp}$)
- pentru zona de spații tehnice - 0 locuri
- pentru zona de birouri – 2 locuri ($145,44 \text{ mp} / 80 \text{ mp} \times 1 \text{ loc}$)

În total $10 + 2 = 12 \text{ locuri}$ de parcare necesare.

Prin proiect au fost prevăzute **12 locuri** de parcare în incintă.

Stationarea autovehiculelor este asigurată în afara spațiilor publice.

Se prevăd locuri de parcare astfel:

- În garajul de la subsol: 9 locuri de parcare din care 6 fixe și 3 pe cele 2 platforme elevatoare a câte 3 locuri. Una din cele 2 platforme elevatoare va funcționa drept platformă de acces în parcajul subteran, locul din mijloc (pe înălțime) nefiind utilizat pentru parcare deoarece va fi rezervat numai pentru accesul și ieșirea din parcajul subteran.
- În curte se vor amenaja la nivelul solului 3 locuri de parcare din care 1 loc de parcare cu dale înierbate și 2 pe platforma/platformele de acces în parcajul subteran

Vor fi prevăzute 1-2 locuri de alimentare cu energie electrică pentru autoturisme electrice.

În zonă pe bd. Mamaia, în dreptul imobilului cu nr. 130 există 3 locuri de parcare în lung adiacente trotuarului bd. Mamaia amenajate de CONFORT URBAN iar în dreptul imobilului cu nr. 128 mai există 2 astfel de locuri de parcare.

Tot în zonă pe str. Petru Vulcan, cu sens unic, se parchează în lungul străzii pe ambele părți fiind marcaje cu linie întreruptă care delimitează banda de circulație. În dreptul accesului carosabil propus pentru obiectivul studiat se va marca pe carosabil o zonă de parcare interzisă.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Se va amenaja peisagistic curtea – suprafața rămasă neconstruită:

- se vor amenaja spații verzi, jardiniere, se vor planta arbuști ornamentali
- circulațiile pietonale, carosabile, parcările se vor realiza cu dalaje din piatră naturală și/sau artificială
- un loc de parcare va fi cu dale înierbate tip gazon circulabil (coeficient 95% gazon)
- se va realiza un iluminat ambiental

Suprafața de spații verzi se va calcula conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Conform PUZ suprafața de spații plantate este min. 10% din suprafața terenului.

Pentru ilustrarea posibilității de mobilare urbanistică prezentată în planșele U-05.1...7 suprafața de spații verzi necesară conform HCJC nr. 152/22.05.2013 este de 187,10 mp calculată astfel: 105 mp (15 mp/pers x 7 persoane la cabinete medicale) + 50 mp (5 mp/pers x 10 persoane la birouri) + 32,10 mp (374 mp x 8,68% teren Aaf spații comerciale x 50%). Conform PUZ suprafața plantată trebuie să fie min. 10% din suprafața terenului deci minim 37,4 mp.

Suprafața de spații verzi propuse este de 214,80 mp distribuite astfel: 38,82 mp la nivelul solului (28,39 mp SV + 10,43 mp – 10,98 mp dale înierbate cu gazon circulabil cu coeficient înierbare 0,95) și 176 mp terase verzi peste etajele 1 și 2. Se mai pot realiza fațade verzi pe împrejmuirea spre est – cca 16 mp disponibili). În afara arbuștilor ornamentali se va planta 1 arbore ornamental de dimensiuni medii la nivelul solului și se vor putea planta 1 - 2 arbori ornamentali de dimensiuni mici spre medii pe terasa verde peste etajul 2.

4.8. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilurile transversale caracteristice sunt prezentate astfel:

- în planșa U-01.2 secțiuni-desfășurări prin teren (situația existentă)
- în planșa U-05.3 secțiuni-desfășurări prin teren (situația propusă) unde se observă preluarea diferenței accentuate de nivel dintre bd. Mamaia și str. Petru Vulcan în colțul de nord-est al terenului.
- în planșa U-05.4 secțiune prin teren și prin clădirea propusă.

Pe terenul studiat se vor realiza lucrări de sistematizare verticală pe planșeul peste subsol care va fi amenajat cu alei pietonal/carosabile, locuri de parcare, spații verzi.

4.9. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Alinierea

Clădirea este propusă a fi amplasată pe aliniament la bd. Mamaia și parțial pe aliniament la str. Petru Vulcan pe colțul intersecției cu bd. Mamaia pentru a se realiza astfel o clădire pe colț teșit pandantă cu clădirea existentă pe colțul de vis-a-vis realizându-se astfel o continuare a fronturilor situate pe aliniament la nord de terenul studiat și realizarea unui front susținut cu un regim de înălțime P+2^E pe această zonă a bd. Mamaia.

Spre domeniul public se admit console - elemente decorative, profile ornamentale, copertine, bovindouri, balcoane etc care pot depăși această aliniere cu maxim 90 cm și dacă asigură o înălțime de 4,00 m față de nivelul terenului. Spre curte se admit de asemenea același tip de console care pot depăși aceste limite și dacă asigură o înălțime de 3,00 m față de nivelul terenului curții.

Amplasarea față de limitele laterale – Dat fiind faptul că terenul studiat este pe colț la intersecția a 2 străzi, în afara aliniamentelor limitele terenului sunt numai limite laterale. Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată astfel:

- spre vecinul de la sud (unde construcțiile sunt amplasate cu calcanul pe hotar) clădirea va fi amplasată pe hotar posibil pe toată lungimea laturii (după obținerea acordului vecinului)
- spre vecinul de la est clădirea va fi parțial amplasată pe hotar (după obținerea acordului vecinului) astfel încât să rezulte o curte în zona nord-estică a terenului pentru a permite însorirea fațadei de vest a clădirii aflate pe terenul învecinat la est.

În cazul în care nu se obține acordul vecinului construcția se va amplasa la minim 60 cm față de aceste hotare conform Codului Civil păstrându-se celelalte elemente de poziționare de la alineatul precedent.

Notă: Se consideră amplasare pe hotar chiar dacă distanța construcției propuse față de hotar poate varia (de exemplu între 0...30 cm) dată fiind forma neregulată a conturului terenului și forma regulată a construcției propuse.

Regimul de înălțime:

Conform R.L.U. al P.U.Z. regimul maxim admis este P+6E.

Dată fiind specificitatea amplasamentului, condițiile de amplasare față de limitele laterale descrise mai sus și condițiilor de însorire, în prezentul P.U.D. se propune o reglementare a

retragerilor zonelor edificabile pe înălțime astfel (vezi planșele U-02.1 și U-02.2):

a. Pe direcția est-vest (deoarece laturile terenului nu sunt paralele distanțele se vor măsura pe o direcție perpendiculară pe aliniamentul la bd. Mamaia de la colțul de sud-est al terenului)

a.1. la nivelul parterului și etajului 1, zona edificabilă să fie pe hotar la limita hotarului dinspre est (vezi și condiția de amplasare numai parțială pe hotar de la alineatul privind amplasarea pe limitele laterale precum și pct. b.1. în continuare).

a.2. la nivelul etajului 2 zona edificabilă va fi retrasă față de limita terenului dinspre est cu 3,20 ... 4,70 m.

a.3. la nivelul etajului 3 zona edificabilă va fi retrasă față de limita terenului dinspre est cu 4,70 ... 10,865 m.

b. Pe direcția nord-sud (deoarece laturile terenului nu sunt paralele distanțele se vor măsura pe o direcție paralelă cu aliniamentul la bd. Mamaia de la colțul de nord-vest al terenului dinspre str. Petru Vulcan)

b.1. Pe o distanță de maxim 7,15 m dinspre vest (bd. Mamaia) la nivelul parterului, etajului 1, etajului 2 și etajului 3 zona edificabilă va fi pe aliniamentul dinspre nord (str. Petru Vulcan).

b.2. Pe porțiunea de 11,15 m rămasă spre est, se propune ca la nivelul parterului, etajului 1 și etajului 2 zona edificabilă să fie retrasă cu 8,55...8,90 m față de aliniamentul spre nord iar la nivelul etajului 3 se propune ca zona edificabilă să fie retrasă cu 14,15 m.

Zona în suprafață minimă de 112,2 mp (30% din suprafața terenului) ce va rămâne liberă neconstruită suprateran se va amenaja ca terasă circulabilă peste subsol cu circulații carosabile/pietonale, spații verzi. Placa de beton peste subsol în zona curții va fi sub nivelul trotuarului adiacent pentru a permite realizarea straturilor astfel încât pardoseala curții să se racordeze cu trotuarul adiacent.

De asemenea terenul suprateran rămas liber fără construcția unui subsol se va amenaja cu circulații carosabile/pietonale, spații verzi, împrejmuire etc.

În prezentul P.U.D., în ilustrarea de posibilitate de mobilare urbanistică prezentată în planșele U-05.1...7, se propune un regim de înălțime S+P+1-2-3^E, cu etajul 2 retras dinspre est iar etajul 3 fiind un spațiu tehnic de dimensiuni reduse retras dinspre bd. Mamaia, dinspre nord și dinspre est (păstrându-se însă prevederea din PUZ în care regimul de înălțime admis în subzona ZRL2a1 este de maxim P+6E), soluție adoptată în urma studiului de însorire efectuat.

În cadrul acestei posibilități de mobilare urbanistică se propune realizarea unei CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1-2-3^E cu înălțimea la cornișa peste etajul 2 la +11,625 m față de cota 0,00, iar înălțimea la cornișa etajului 3 parțial la +13,77 m față de cota 0,00, cota 0,00 fiind estimată la 19,65 RMN.

COEFICIENTI DE OCUPARE A TERENULUI EXISTENȚI:

P.O.T. existent = 71,66%

C.U.T. existent = 0,9348

COEFICIENTI DE OCUPARE A TERENULUI MAXIMI ADMIȘI CONFORM P.U.Z. :

P.O.T. maxim admis cf. PUZ = 70 %

C.U.T. maxim admis cf. PUG = 4,9

COEFICIENȚI DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘI (conf. Propunere de mobilare urbanistică) :

P.O.T. propus = 70,00 %

C.U.T. propus = 2,35

Prezentul PUD nu modifică (și nici nu diminuează coeficienții maximi admiși prin PUZ). Posibilitatea de mobilare urbanistică din planșele din PUD reprezintă o ilustrare a temei de proiectare a inițiatorului PUD-ului dar alte soluții care se încadrează în coeficienții maximi admiși prin PUG și cu respectarea reglementărilor prezentului PUD (retrageri față de limitele laterale și posterioare, accese, conformarea arhitectural volumetrică etc) sunt în continuare posibile.

4.10. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Racorduri și branșamente

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Apele pluviale de pe suprafața învelitorii sunt preluate de guri de scurgere spre conductele interioare de canalizare pluvială care se va racorda la canalizarea pluvială existentă în zonă pe str. Petru Vulcan.

Apele pluviale de pe suprafața curții rămase libere de construcții vor fi de asemenea preluate de guri de scurgere spre conductele interioare de canalizare pluvială care se va racorda la canalizarea pluvială existentă în zonă pe str. Petru Vulcan..

Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu energie termică se va face prin centrală termică proprie cu gaze și/sau electrică.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă . Soluția se va stabili pe baza unei proiect tehnic pentru care se va obține și avizul de racordare de la furnizorul de energie electrică.

Se vor prevedea și panouri fotovoltaice pe terasele peste etajele superioare.

4.11. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Se propun lucrări de amenajare a spațiilor libere din curte: scări, parapeteți, jardiniere, ziduri de sprijin, spații verzi agrementate peisager, cu arbori și arbuști decorativi.

Dalajele decorative se vor realiza din gresie porțelanată antiderapantă, plăci din piatră naturală și artificială și beton amprentat.

4.12. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este următorul:

BILANT TERITORIAL

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Existen t		Posibil cf. PUZ		Propus cf. posib. de mobilare urbanisticaU-05.1	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII din care:	268.00	71.66	261.80	70.00	258.77	69.19
	Constructii	268.00	71.66			252.34	67.47
	Terase acoperite	0.00	0.00			6.43	1.72
2	CONSTRUCTII - ÎMPREJMUIRI	3.28	0.88			2.16	0.58
3	SPATII VERZI	0.00	0.00	37.40	10.00	38.82	10.38
	Spatii verzi amenajate					28.39	7.59
	Parcaje dale inierbate gazon circulabil					10.43	2.79
4	CIRCULATII PIETONALE din care:	101.58	27.16			5.78	1.55
	Alei pietonale, terase	83.47	22.32			1.80	0.48
	Trotuare	18.11	4.84			3.98	1.06
5	CIRCULATII CAROSABILE din care:	0.00	0.00			65.88	17.61
	Carosabil	0.00	0.00			53.88	14.41
	Parcaje dale inierbate (1/2 din S)	0.00	0.00			12.00	3.21
6	TEREN LIBER NECONSTRUIT	1.14	0.30	74.80	20.00	2.59	0.69
	TOTAL	374	100	374.00	100.00	374.00	100.00

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării clădirii propuse vor fi benefice asupra zonei studiate, dezideratele urmărite prin răspunderea la cerințele temei – program fiind astfel rezolvate. Prin realizarea acestui obiectiv se va îmbogăți din punct de vedere arhitectonic această zonă importantă din oraș, amplasată în sit urban.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

În urma aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța, beneficiarul va solicita Certificat de Urbanism pentru investiția propusă, iar după obținerea avizelor solicitate prin acest C.U. va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru Autorizație de Construire (DTAC) care va respecta reglementările din PUZ și PUD aprobate.

După obținerea Autorizației de Construire, beneficiarul va realiza construcția conform A.C., o va supune procesului de recepție după care o va intabula. Se va realiza cadastrul noii construcții.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prezentul P.U.D. este oportun deoarece detaliază prevederile Regulamentului Local de urbanism din PUZ-ul menționat fără a diminua aspectele calitative ale urbanismului zonei studiate și căutând să asigure îmbinarea interesului public cu interesul privat al beneficiarului prin realizarea unei investiții care să ofere servicii medicale de calitate cetățenilor municipiului.

Soluția propusă a căutat să rezolve din punct de vedere urbanistic inserția acestui obiectiv prin realizarea unui front susținut la bd. Mamaia, realizarea unui colț simetric în plan față de

pandantul de vis-a-vis și în același timp păstrarea unei însoriri corespunzătoare clădirii existente învecinate la est prin eliminarea calcanului P+1^E existent pe partea de nord a laturii estice a terenului.

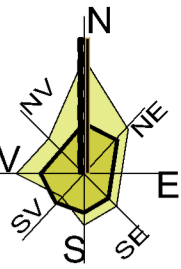
Coordonator P.U.D.,
Arh. Alinta Isacov
RUR D,E

Colaborator:
Arh. MIHAI ISACOV
RUR D,E

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. PENTRU REALIZARE CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE - BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA

U-01.1 SITUATIA EXISTENTA



LEGENDĂ SITUATIE EXISTENTA

LIMITE SI PARCELAR

- LIMITA ZONEI STUDIATE - PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D.:**
TEREN PROPRIETATE A "DACIA DENTAL CLINIC SRL" - IN CONSTANTA, BD. MAMAIA NR. 130 - CF. ACT NOTARIAL NR. 776/30.08.2021 INTABULARE DREPT DE PROPRIETATE DOBANDIT PRIN CONVENTIE SI INCHIEIERA NR. 149817/29.09.2021
Nr. cad. 248454 **S teren = 370 mp (din acte) S teren = 374 mp (masurata)**
- LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70 DE CATRE PETRE GHITA**
- REGIM DE ALINIERE FATA DE ALINIAMENT CONFORM PUZ**
- LIMITA ZONEI PREZENTATE IN PLANSELE DIN PUD LA SC. 1:200**

FUNCTIUNI EXISTENTE

- PE PARCELA STUDIATA - LOCUINTA P+1E CONF. EXTRAS CF (RESTAURANT LA PARTER IN ULTIMA PERIOADA DE TIMP - IN PREZENT NEFUNCTIONAL) PROPUSA SPRE DESFIINTARE**
Ac = 268 mp Ad = 349,60 mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI ANEXE**
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC COMPLEMENTARE (SEDII DE FIRMA, SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE ETC)**
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC (INSTITUTII DE INVATAMANT, BANCII, SEDII DE FIRMA, SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE ETC)**
- STRĂZI, ALEI CAROSABILE IN ZONELE ADIACENTE**
ALEI PIETONALE, TROTUARE IN ZONELE ADIACENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA A ZONEI IN CARE SE AFLA PARCELA STUDIATA STABILITA PRIN "PUZ PENTRU TERITORIUL SI MUNICIPIUL CONSTANTA, DELIMITAT DE STR. PETRU VULCAN, STR. ION VODA, STR. UNIRII, BDUL. MAMAIA" APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012

- ZRL2a1** SUBZONA ZRL2a1 REGIM DE INALTIME MAXIM P+6E, POT: 70%, CUT: 4,9
- ZRL2a2** SUBZONA ZRL2a2 REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E, POT: 60%, CUT: 2

- INDICATORI MAXIMI ADMISI PE PARCELA IN P.U.Z. APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012:**
Hmax = P+6. POT 70% CLADIRILE SE POT DISPUNE PE ALINIAMENT DACA SPECIFICUL ZONEI PERMITE (FONDUL CONSTRUIT ESTE AMPLASAT PE ALINIAMENT)
CUT 4.9
- INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA STUDIATA**
POT ex = 71,66%
CUT ex = 0,9348

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA CF. P.U.G. IN ZONE ADIACENTE ZONEI STUDIATE

- ZRL2a** SUBZONA LOCUINTA INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- ZRE1** SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE

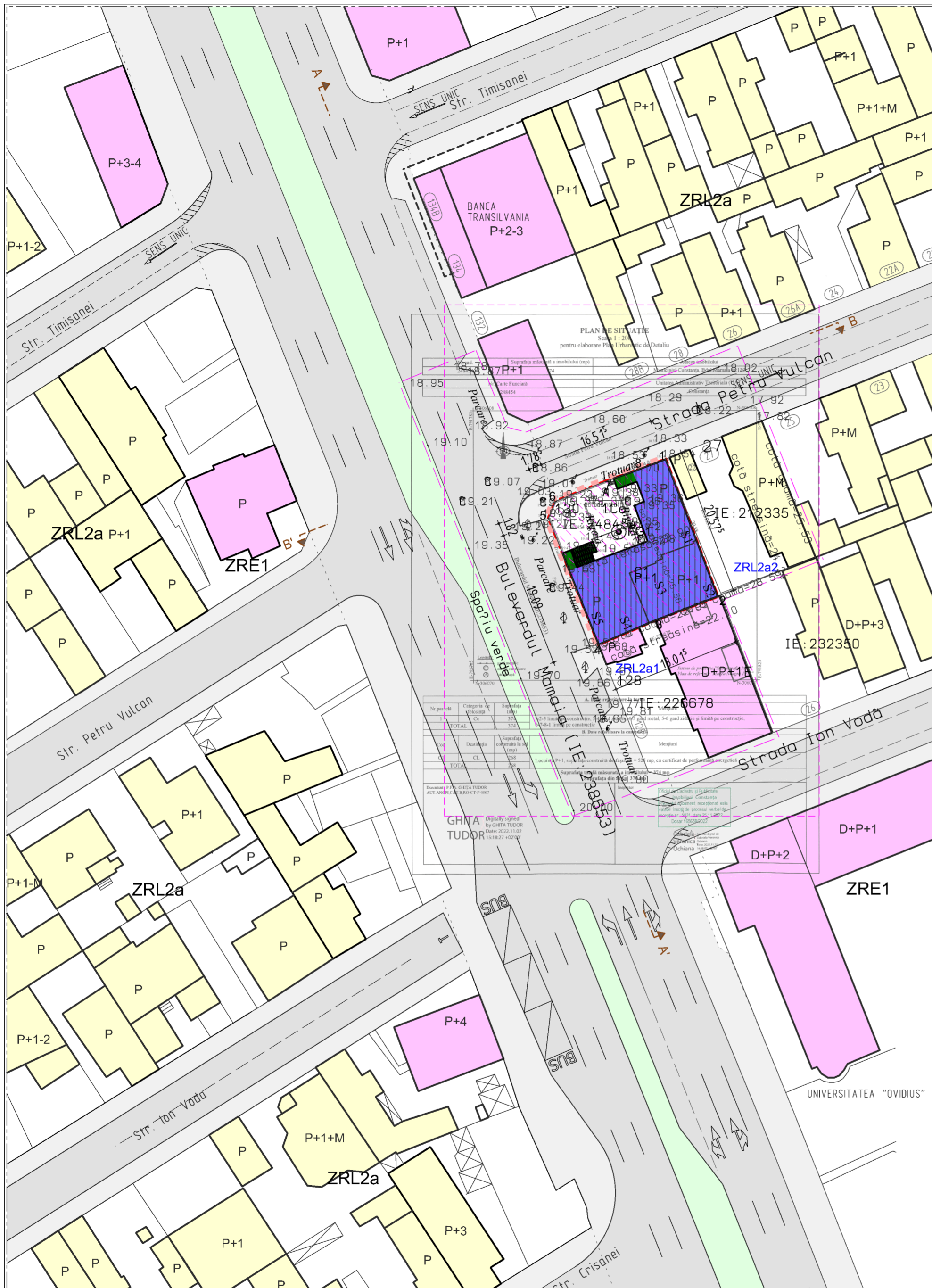
NOTA: ZONIFICAREA FUNCTIONALA ESTE PREZENTATA CONFORM PLANSELOR DIN P.U.G. MUN. CONSTANTA - R.L.U. DE DINAINTE DE P.U.Z.-URILE SUBSECVENTE

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

- STRUCTURA CLĂDIRILOR (pe parcela studiată)**
 - DURABILĂ (ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ, PIATRĂ, PLANSEE DE BETON)
 - SEMIDURABILĂ (ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ, PIATRĂ, PLANSEE DE LEMN, METAL)
 - NEDURABILĂ (PAIANTĂ, CHIRPICI, LEMN, CONSTR. PROVIZORII STR. METALICĂ)
- STAREA CLĂDIRILOR (pe parcela studiată)**
 - BUNĂ
 - MADIOCRĂ
 - REA
- P+1** REGIM DE ÎNĂLTIME
- 19.80** COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC
- 0.3240** COTE DE NIVEL EXISTENTE CF. CAROURI TOPOGRAFICE
- A** SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI

ELABORATOR P.U.D.:

ISACOV & ASOCIATI SRL birou de arhitectură J/13/1777/1996 CUI RO8595273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro		Titlu proiect: P.U.D. PENTRU REALIZARE CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE	Proiect nr. 08/2021 Ad.01
SPECIFICATIE Sef proiect Coordonator PUD Proiectat Verificat	NUME arh. ALINTA ISACOV arh. MIHAI ISACOV arh. ALINTA ISACOV	SEMNATURA BPM 130-18-A PUZ-U-01.1 Scara: 1:500 Data: FEB'23 Formal (mm) 0.8x2 (475x420)	Amplasament: BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA Beneficiar: DACIA DENTAL CLINIC S.R.L. CU SEDIUL IN CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 308, BL. 113, SC. F. ET. 1, APT. 61 Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA
			Faza: P.U.D. Plansa nr. U-01.1 REV. 0



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (1) STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306101.088	791812.085	4.94
2	306099.322	791807.475	3.93
3	306098.028	791803.763	7.65
4	306095.210	791796.650	2.55
5	306092.860	791795.660	19.09
6	306075.110	791802.680	8.66
7	306078.510	791810.640	9.36
8	306081.850	791819.385	20.58

S(1)=374.14mp P=76.75m

BILANT TERITORIAL PARCELA - SITUATIA EXISTENTA

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Existent
Zone functionale		
1	CONSTRUCTII din care:	mp %
	Constructii	268 71.66
	Terasa acoperite	0.00 0.00
2	CONSTRUCTII - IMPREJMUIRI	3.28 0.88
3	SPATII VERZI	0 0.00
4	CIRCULATII PIETONALE din care:	101.6 27.16
	Alei pietonale, terase	83.47 22.32
	Trotuare	18.13 4.84
5	CIRCULATII CAROSABILE din care:	0 0
	Carosabil	0 0
	Farcaje dale interbate	0 0
6	TEREN LIBER NECONSTRUIT	1.14 0.30
TOTAL		374 100

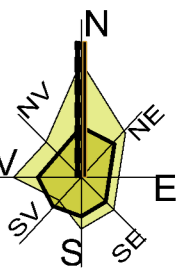
ANALIZA GEOTEHNICA

- POZITIONARE FORAJ EFECTUAT IN CADRUL STUDIULUI GEOTEHNIC.**
 - POZITIONARE SONDAJE EFECTUATE IN CADRUL STUDIULUI GEOTEHNIC.**
- PENTRU STRATIGRAFIA IN CADRUL FIECARUI FORAJ VEZI STUDIUL GEOTEHNIC ANEXAT P.U.D.

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

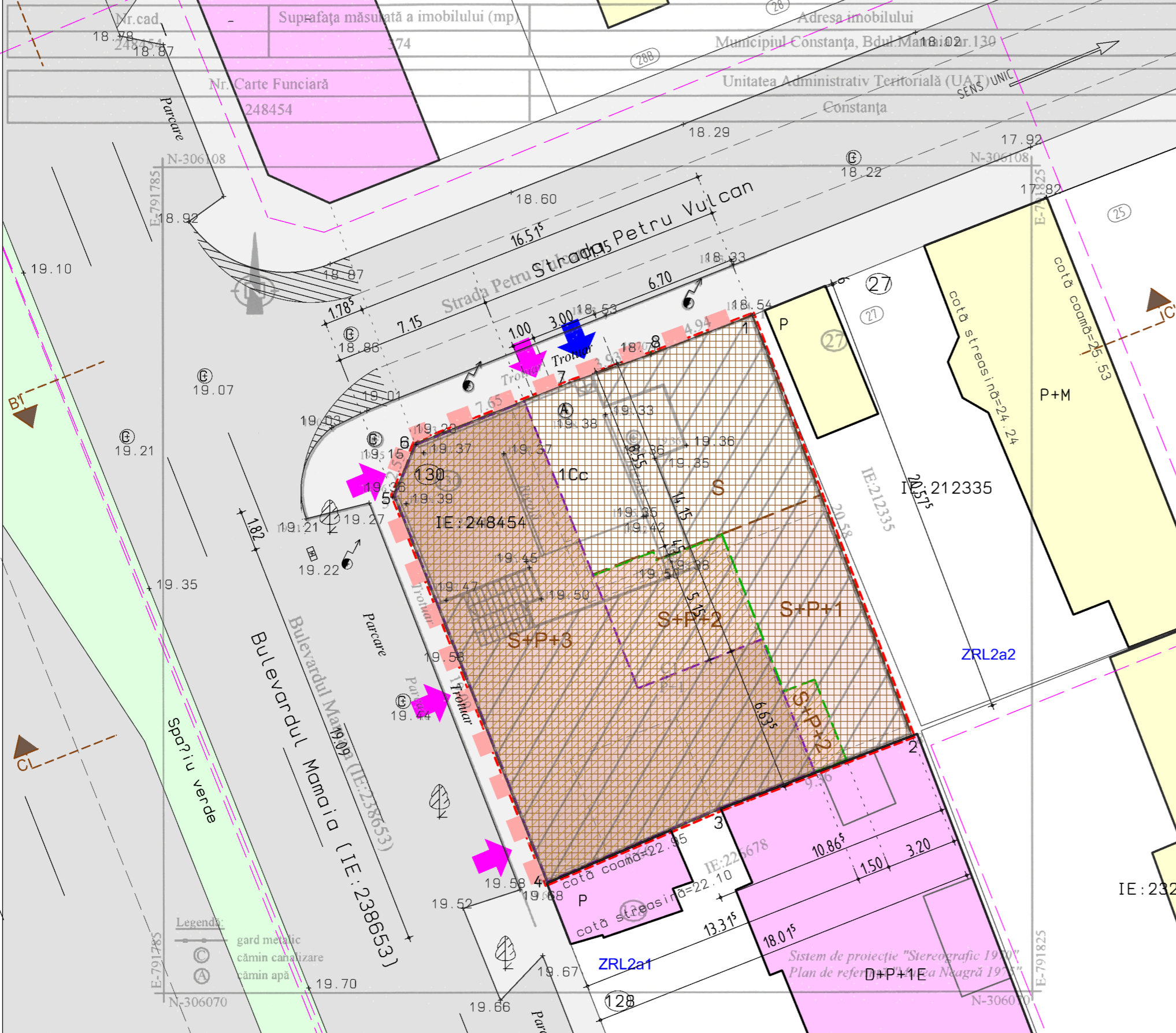
P.U.D. PENTRU REALIZAREA CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE - BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA

U-02.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. PLAN SC. 1:200



PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1 : 200
pentru elaborare Plan Urbanistic de Detaliu



LEGENDĂ REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE SI PARCELAR

- LIMITA ZONEI STUDIATE - PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D.:**
TEREN PROPRIETATE A "DACIA DENTAL CLINIC SRL" - IN CONSTANTA, BD. MAMAIA NR. 130 - CF. ACT NOTARIAL NR. 776/30.08.2021 INTABULARE DREPT DE PROPRIETATE DOBANDIT PRIN CONVENTIE SI INCHEIEREA NR. 149817/29.09.2021
Nr. cad. 248454 **S teren = 370 mp (din acte) S teren = 374 mp (masurata)**
- LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70 DE CATRE PETRE GHITA
- LIMITA ZONEI PREZENTATE IN PLANESE DIN PUD LA SC. 1:200
- REGIM DE ALINIERE FATA DE ALINIAMENT CONFORM PUZ
- ZONA CU REGIM DE INALTIME SUBSOL LIBERA DE CONSTRUCTII SUPRATERANE FIIND DESTINATA PENTRU TERASA CIRCULABILA PESTE SUBSOL: PARCAJE, CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE, SPATII VERZI. ZONA NEOCUPATA DE SUBSOL VA FI FOLOSITA DE ASEMENEA PENTRU PARCAJE, CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE, SPATII VERZI.
- ZONA SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUA CU REGIM DE INALTIME SUPRATERAN MAXIM P+1
- ZONA SUPRAFATA EDIFICABILA RETRASA FATA DE ZONA P+1 CU REGIM DE INALTIME SUPRATERAN MAXIM P+2
- ZONA SUPRAFATA EDIFICABILA RETRASA FATA DE ZONA P+2 CU REGIM DE INALTIME SUPRATERAN P+3, POSIBIL SI P+2-3 RETRAS (MAXIM P+6 CONF. PUZ)

NOTA: Spre domeniul public se admit console - elemente decorative, profile ornamentale, copertine, bovindouri, balcoane etc care pot depasi aceasta aliniere cu maxim 90 cm si daca asigura o inaltime de 4,00 m fata de nivelul terenului. Spre curte se admit de asemenea acelasi tip de console care pot depasi aceste limite cu maxim 1,50 m si daca asigura o inaltime de minim 3,00 m fata de nivelul terenului curții.

FUNCTIUNI PROPUSE PE PARCELA SI EXISTENTE IN ZONELE ADIACENTE

- FUNCTIUNI PROPUSE IN PREZENTUL PUD - CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE (CABINETE STOMATOLOGICE), COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE - Ac MAXIM 261,8 MP (70% DIN 374 mp) - PARCAJE LA NIVELUL SI IN SUBSOL
- CURTEA REZULTATA DIN ZONA EDIFICABILA DE LA NIVELUL PARTERULUI VA AVEA FUNCTIUNEA DE ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PARCARE CU DALE INIERBATE, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, ETC (FIIND PARTIAL TERASA CIRCULABILA PESTE SUBSOL) - SUPRAFATA FIIND DE MINIM 112,2 MP (30% DIN 374 mp)
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIIEI PROPUSE S+P+2-3E CONFORM POSIBILITATII DE MOBILARE URBANISTICA PREZENTATA IN PLANSA U-05.1 LA SC. 1:500 SI IN PLANSA U-05.2 LA SC. 1:200

UTILIZARE FUNCTIONALA CONFORM P.U.Z.:

- Utilizari admise- ZRL 2a(1,2,3)
- Locuinte individuale si unele functiuni complementare locuintei: locuinte individuale insiruit, cuplat lacurite de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta agentii de turism, sedii companii sau firme, instituti, servicii si echipamente publice, comert cu amanuntul, locuinte colective - pentru care locurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta, amenajari terente locuintelor, cu de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, lacuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi, se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a maxim 50% din Ac si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesioni liberati (avocatatura, arhitectura, medicina etc) parcare-parcaje, depozitare produse care inchideaza:
a. Utilizari interzise
b. Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incombustibil prin tractul general (zona existent este predominant pentru locuinte), benzinariei, spalatorii auto, depozitare en gros si depozite fier vechi, depozitare materiale relosabile, etc.
- IMPREJMUIRE PROPUA TIP "1" Hmin 1,8m SI Hmax 2,2m DIN - PARAPET ZIDARIE SI BETON CU INALTIME 0,0-0,4m - STILPI BETON SI METAL SI PANOURI METALICE DECORATIVE h=1,40m - 2,20m + GARD VIU SAU IEDERA .
 - IMPREJMUIREA SPRE STRADA VA FI CU 1 POARTA PIETONALA SI 1 POARTA AUTO INGLOBATE
 - IMPREJMUIRE PROPUA TIP "2" Hmin 1,8m SI Hmax 2,2m OPACA DIN - ZIDARIE SI BETON CU STALPI SI CENTURI B.A.

- ACCES CAROSABIL LA PARCELA ACCESE PRINCIPALE PIETONALE LA CONSTRUCTIE/PARCELA
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI ANEXE
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC COMPLEMENTARE (SEDII DE FIRMA, SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE ETC)
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC (INSTITUTII DE INVATAMANT, BANCII, SEDII DE FIRMA, SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE ETC)
- STRAZI, ALEI CAROSABILE IN ZONELE ADIACENTE ALEI PIETONALE, TROTUARE IN ZONELE ADIACENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA A ZONEI IN CARE SE AFLA PARCELA STUDIATA STABILITA PRIN "PUZ PENTRU TERITORIUL SITUAT IN MUNICIPIUL CONSTANTA, DELIMITAT DE STR. PETRU VULCAN, STR. ION VODA, STR. UNIRII, BDUL. MAMAIA" APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012

- ZRL2a1** SUBZONA ZRL2a1 REGIM DE INALTIME MAXIM P+6E, POT: 70%, CUT: 4,9
- ZRL2a2** SUBZONA ZRL2a2 REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E, POT: 60%, CUT: 2

INDICATORI MAXIMI ADMISI PE PARCELA IN P.U.Z. APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012:

Hmax = P+6, POT 70%, CUT 4,9 CLADIRILE SE POT DISPUNE PE ALINIAMENT DACA SPECIFICUL ZONEI PERMITE (FONDUL CONSTRUIT ESTE AMPLASAT PE ALINIAMENT)

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PE PARCELA STUDIATA IN VARIANTELE DE ILUSTRARE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POT propus = 70,00%
CUT propus = 2,3 (CUT propus suprateeran = 2,15)
SUBSOLUL POATE FI CONSTRUIT PE INTREAGA SUPRAFATA A TERENULUI PENTRU ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE, ADAPOSTULUI DE PROTECTIE CIVILA, SPATIILOR TEHNICE SI ALTOR FUNCTIUNI.

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA CF. P.U.G. IN ZONE ADIACENTE ZONEI STUDIATE

- ZRL2a** SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- ZRE1** SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE

NOTA: ZONIFICAREA FUNCTIONALA ESTE PREZENTATA CONFORM PLANSELOR DIN P.U.G. MUN. CONSTANTA - R.L.U. DE DINAINTE DE P.U.Z.-URILE SUBSEQUENTE

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

- P+1 REGIM DE ÎNALȚIME 19.80 COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC CU COORD. STEREO 70
- SENS SCURGERE APE PLUVIALE 3340 COTE DE NIVEL EXISTENTE CF. CAROURI TOPOGRAFICE
- A ↑ SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI 34.00 COTE DE NIVEL PROPUSE

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	374	2-3 limită pe construcție, 4-5 gard metalic, 6-7-8-1 limită pe construcție.
TOTAL		374	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CL	CL	268	Locuința P+1, suprafața construită desfășurată = 525 mp, cu certificat de performanță energetică
TOTAL		268	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 374 mp
Suprafața din act = 370 mp

Executant: P.F.A. GHITA TUDOR
AUT. ANCP, CAT. B, RO-CT-F-0007

Digitally signed by GHITA TUDOR
Date: 2022.11.02 15:18:27 +02'00'

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 5031 data 25.11.2022 Dosar 185659/2022

INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (1) STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306101.088	791812.085	4.94
2	306099.322	791807.475	3.93
3	306098.028	791803.763	7.65
4	306095.210	791796.650	2.55
5	306092.860	791796.660	19.09
6	306075.110	791802.680	8.66
7	306078.510	791810.640	9.36
8	306081.850	791819.385	20.58

S(1)=374.14mp P=76.75m

BILANT TERITORIAL PARCELA

Nr.zr.	FUNCTIUNI	Existent	Potibil cf. PUZ	Propus cf. posibil de mobilare urb.U-05.01			
		mp	%	mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII din care:	268,00	71,66	261,80	70,00	258,77	69,19
	Constructii	268	71,66	257,59	69,92	257,59	69,92
	Terose acoperite	0,00	0,00	1,38	0,37	1,38	0,37
2	CONSTRUCTII - IMPREJMUIRI	3,28	0,88	3,28	0,88	2,56	0,68
3	SPATII VERZI	0	0,00	37,40	10,00	38,82	10,38
	Spatii verzi amenajate					28,39	7,59
	Parcaje dale inierbate gazon circulabil					10,43	2,79
4	CIRCULATII PIETONALE din care:	101,6	27,16	101,6	27,16	5,78	1,55
	Aleii pietonale, terase	83,47	22,32	83,47	22,32	1,80	0,48
	Trotuare	18,11	4,84	18,11	4,84	3,98	1,06
5	CIRCULATII CAROSABILE din care:	0	0	0	0	65,88	17,61
	Carosabil	0	0	0	0	53,88	14,41
	Parcaje dale inierbate (1/3 din S)	0	0	0	0	12,00	3,21
6	TEREN LIBER NECONSTRUIT	1,14	0,30	74,80	20,00	2,59	0,69
TOTAL		374	100	374,00	100,00	374,00	100,00

LEGENDA SPATII VERZI

- NECESAR SPATII PLANTATE CONF. PUZ = 10% x 374 mp = 37,4 mp
- SPATIILE VERZI PROPUSE VOR RESPECTA SUPRAFETELE CONFORM PREVEDERILOR HCJUC 152/2013
- NECESARUL DE SPATII VERZI CALCULAT CF. HCJUC 152/2013 SE VA STABILII IN FUNCTIE DE SOLUTIA ARHITECTURALA ALEASA LA FAZA D.T.A.C. (FUNCTIUNI, DIMENSIUNI SI SAU CAPACITATI)
- ACESTEA POT FI:
 - SPATII PLANTATE CU GAZON LA NIVELUL SOLULUI
 - TERASE VERZI PESTE PLACA SUBSOLULUI INCLUSIV
 - SPATII PLANTATE PARCARI DALE INIERBATE GAZON CIRCULABIL
 - TERASE VERZI PESTE ETAJE (TIP GRADINA EXTENSIVA - MUSCHI, IERBURI, SUCULENTE SAU EXTENSIVE) - FATADE VERZI
- SE VOR PLANTA ARBUSTI ORNAMENTALI (NECESAR CALCULAT CF. PUG = 1 arbore/100mp TEREN PLANTAT NECONSTRUIT SI NEOCUPAT DE ACCESE SI TROTUARE DE GARD) VERZI (THUYA, BUXUS, ETC).
- SE VOR PLANTA ARBUSTI ORNAMENTALI (DIN GRUPELE FOIDASE SI CONIFERE), FLORI SI GARDURI VII DIN SPECII PERMANENT VERZI (THUYA, BUXUS, ETC).

ELABORATOR P.U.D.:

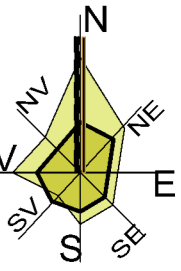
	Titlu proiect: P.U.D. PENTRU REALIZAREA CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE		Proiect nr. 08/2021 Ad.01
	Beneficiar: BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA		Faza: P.U.D.
Amplasament: BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA		Beneficiar: DACIA DENTAL CLINIC S.R.L. CU SEDIUL IN CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 308, BL. L.T.S. SC. F. ET. 1, APT. 61	
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE. PLAN SC. 1:200		Plansa nr. U-02.2 REV: 0	

Specificatie: Nume, Semnatura, Scara: 1:200, Data: FEB 23, Format: (mm) (47x505)

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. PENTRU REALIZARE CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE - BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA

U-02.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. PLAN SC. 1:500



LEGENDĂ REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE SI PARCELAR

LIMITA ZONEI STUDIATE - PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D.:

TEREN PROPRIETATE A "DACIA DENTAL CLINIC SRL" - IN CONSTANTA, BD. MAMAIA NR. 130 - CF. ACT NOTARIAL NR. 776/30.08.2021 INTABULARE DREPT DE PROPRIETATE DOBANDIT PRIN CONVENTIE SI INCHEIEREA NR. 149817/29.09.2021

Nr. cad. 248454 **S teren = 370 mp (din acte) S teren = 374 mp (masurata)**

LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70 DE CATRE PETRE GHITA

LIMITA ZONEI PREZENTATE IN PLANSELE DIN PUD LA SC. 1:200

REGIM DE ALINIERE FATA DE ALINIAMENT CONFORM PUZ

ZONA CU REGIM DE INALTIME SUBSOL LIBERA DE CONSTRUCTII SUPRATERANE FIIND DESTINATA PENTRU TERASA CIRCULABILA PESTE SUBSOL: PARCAJE, CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE, SPATII VERZI. ZONA NEOCUPATA DE SUBSOL VA FI FOLOSITA DE ASEMENEA PENTRU PARCAJE, CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE, SPATII VERZI.

ZONA SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUA CU REGIM DE INALTIME SUPRATERAN MAXIM P+1

ZONA SUPRAFATA EDIFICABILA RETRASA FATA DE ZONA P+1 CU REGIM DE INALTIME SUPRATERAN MAXIM P+2

ZONA SUPRAFATA EDIFICABILA RETRASA FATA DE ZONA P+2 CU REGIM DE INALTIME SUPRATERAN P+3, POSIBIL SI P+2-3 RETRAS (MAXIM P+6 CONF. PUZ)

NOTA: Spre domeniul public se admit console - elemente decorative, profile ornamentale, copertine, bovindouri, balcoane etc care pot depasi aceasta aliniere cu maxim 90 cm si daca asigura o inaltime de 4,00 m fata de nivelul terenului. Spre curte se admit de asemenea acelasi tip de console care pot depasi aceste limite cu maxim 1,50 m si daca asigura o inaltime de minim 3,00 m fata de nivelul terenului curții.

FUNCTIUNI PROPUSE PE PARCELA SI EXISTENTE IN ZONELE ADIACENTE

FUNCTIUNI PROPUSE IN PREZENTUL PUD - CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE (CABINETE STOMATOLOGICE), COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE - Ac MAXIM 261,8 MP (70% DIN 374 mp) - PARCAJE LA NIVELUL SOLULUI SI IN SUBSOL

CURTEA REZULTATA DIN ZONA EDIFICABILA DE LA NIVELUL PARTERULUI VA AVEA FUNCTIUNEA DE ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PARCARE CU DALE INERBATE, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, ETC (FIIND PARTIAL TERASA CIRCULABILA PESTE SUBSOL) - SUPRAFATA FIIND DE MINIM 112,2 MP (30% DIN 374 mp)

CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE S+P+2-3E CONFORM POSIBILITATII DE MOBILARE URBANISTICA PREZENTATA IN PLANSA U-05.1 LA SC. 1:500 SI IN PLANSA U-05.2 LA SC. 1:200

UTILIZARE FUNCTIONALA CONFORM P.U.Z.:

Utilizari admise - ZRL 2a1,2,3

- Locuinte individuale si unele functiuni complementare locuiri: locuinte individuale insiruit, cuplat lacurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta agentiei de turism, sediul companiei sau firme, institutiilor, serviciu si echipamente publice, comert cu amanuntul, locuinte colective - pentru care lacurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta, amenajari terenurile locuitorilor, cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, lacuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi, se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a maxim 50% din Ac si sa nu afecteze inibitate, securitatea si salubritatea zonei; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc), parcare, depozitare produse care nu vor fi comercializate.

Utilizari interzise

Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incombuste prin tractiul general (zona existenta este predominant pentru locuinte), benzinarii, spalatorii auto, depozitare cu gros si depozite fier vechi, depozitare materiale re folosibile, etc.

(1) IMPREJMUIRE PROPUSA TIP "1" Hmin 1,8m SI Hmax 2,2m DIN - PARAPET ZIDARIE SI BETON CU INALTIME 0,0-0,4m - STILPI BETON SI METAL SI PANOURI METALICE DECORATIVE h=1,40m - 2,20m + GARD VIU SAU IEDERA.

(2) IMPREJMUIRE PROPUSA TIP "2" Hmin 1,8m SI Hmax 2,2m OPACA DIN - ZIDARIE SI BETON CU STALPI SI CENTURI B.A.

ACCES CAROSABIL LA PARCELA

ACCES PRINCIPALE PIETONALE LA CONSTRUCTIE/PARCELA

CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI ANEXE

CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC COMPLEMENTARE (SEDII DE FIRMA, SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE ETC)

CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC (INSTITUTII DE INVATAMANT, BANCII, SEDII DE FIRMA, SPATII COMERCIALE, BIROURI, CABINETE MEDICALE ETC)

STRĂZI, ALEI CAROSABILE IN ZONELE ADIACENTE ALEI PIETONALE, TROTUARE IN ZONELE ADIACENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA A ZONEI IN CARE SE AFLA PARCELA STUDIATA STABILITA PRIN "PUZ PENTRU TERITORIUL SITUAT IN MUNICIPIUL CONSTANTA, DELIMITAT DE STR. PETRU VULCAN, STR. ION VODA, STR. UNIRII, BDUL. MAMAIA" APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012

ZRL2a1 SUBZONA ZRL2a1 REGIM DE INALTIME MAXIM P+6E, POT: 70%, CUT: 4,9

ZRL2a2 SUBZONA ZRL2a2 REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E, POT: 60%, CUT: 2

INDICATORI MAXIMI ADMISI PE PARCELA IN P.U.Z. APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012:

Hmax = P+6, POT 70%, CUT 4,9 CLADIRILE SE POT DISPUNE PE ALINIAMENT DACA SPECIFICUL ZONEI PERMITE (FONDUL CONSTRUIT ESTE AMPLASAT PE ALINIAMENT)

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PE PARCELA STUDIATA IN VARIANTELE DE ILUSTRARE

POT propus = 70,00% CUT propus = 2,3 (CUT propus supraterean = 2,15)

SUBSOLUL POATE FI CONSTRUIT PE INTREAGA SUPRAFATA A TERENULUI PENTRU ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE, ADAPOSTULUI DE PROTECTIE CIVILA, SPATIILOR TEHNICE SI ALTOR FUNCTIUNI.

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

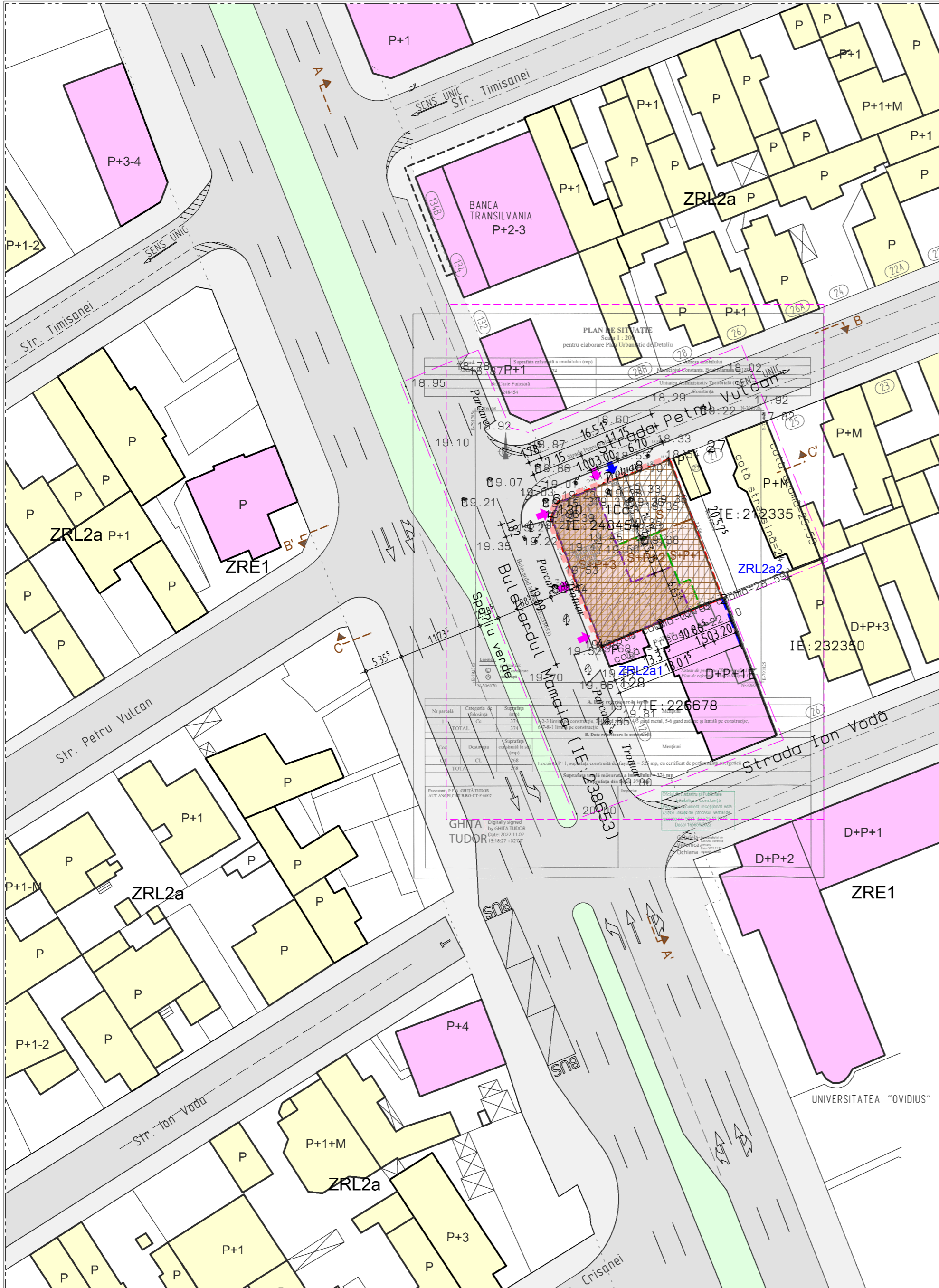
POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA



INVENTAR DE COORDONATE
Parcela (1) STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	306101.088 791812.085	4.94
2	306099.322 791807.475	3.93
3	306098.028 791803.763	7.65
4	306095.210 791796.650	2.55
5	306092.860 791796.660	19.09
6	306075.110 791802.680	8.66
7	306078.510 791810.640	9.36
8	306081.850 791819.385	20.58

S(1)=374.14mp P=76.75m

BILANT TERITORIAL PARCELA

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Existente	Posibil cf. PUZ	Propus cf. posibil de mobilare urb.U-05.1
		mp %	mp %	mp %
1	CONSTRUCTII din care:	268.00 71.66	261.80 70.00	258.77 69.39
	Constructii	268.00 71.66		253.34 67.67
	Terase asfaltate	0.00 0.00		6.43 1.72
2	CONSTRUCTII - IMPREJMUIRI	3.28 0.88		2.16 0.58
3	SPATII VERZI	0.00 0.00	37.40 10.00	38.82 10.38
	Spatii verzi amenajate			28.39 7.59
	Parcaje dalle interbato gazon circulabil			10.43 2.79
4	CIRCULATII PIETONALE din care:	101.6 27.16		5.78 1.55
	Alei pietonale, terase	83.47 22.32		1.80 0.48
	Trotuare	18.11 4.84		3.98 1.06
5	CIRCULATII CAROSABILE din care:	0.00 0.00		65.88 17.61
	Carosabil	0.00 0.00		53.88 14.41
	Parcaje dalle interbato (1/2 din s)	0.00 0.00		12.00 3.21
6	TEREN LIBER NECONSTRUIT	1.14 0.30	74.80 20.00	2.59 0.69
TOTAL		374 100	374.00 100.00	374.00 100.00

LEGENDA SPATII VERZI

- NECESAR SPATII PLANTATE CONF. PUZ = 10% x 374 mp = 37,4 mp
 - SPATIILE VERZI PROPUSE VOR RESPECTA SUPRAFETELE CONFORM PREVEDERILOR HCJC 152/2013
 - NECESARUL DE SPATII VERZI CALCULAT CF. HCJC 152/2013 SE VA STABILII IN FUNCTIE DE SOLUTIA ARHITECTURALA ALEASA LA FAZA D.T.A.C. (FUNCTIUNI, DIMENSIUNI SI SAU CAPACITATI)
- ACESTEA POT FI:
- SPATII PLANTATE CU GAZON LA NIVELUL SOLULUI
 - TERASE VERZI PESTE PLACA SUBSOLULUI INCLUSIV SPATII PLANTATE PARCARI DALE INERBATE GAZON CIRCULABIL
 - TERASE VERZI PESTE ETAJE (TIP GRADINA EXTENSIVA - MUSCHI, IERBURI, SUCULENTE SAU EXTENSIVE)
 - FATADE VERZI

- SE VOR PLANTA ARBORI ORNAMENTALI (NECESAR CALCULAT CF. PUG = 1 arbore/100mp TEREN PLANTAT NECONSTRUIT SI NEOCUPAT DE ACCESE SI TROTUARE DE GARDA)
- SE VOR PLANTA ARBUSTI ORNAMENTALI (DIN GRUPELE FOIOASE SI CONFERE), FLORI SI GARDURI VII DIN SPECII PERMANENT VERZI (THUYA, BUXUS, ETC).

ELABORATOR P.U.D.: 0 10,00m 20,00m 30,00m 40,00m 50,00m

<p>ISACOV & ASOCIATI SRL birou de arhitectură</p> <p>J/13/1777/1996 CUT R08595273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro</p>				<p>Titlu proiect: P.U.D. PENTRU REALIZARE CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE</p>		<p>Proiect nr. 08/2021 Ad.01</p>	
<p>SPECIFICATIE NUME SEMNATURA</p>		<p>Scara: 1:500</p>		<p>Amplasament: BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA</p>		<p>Faza: P.U.D.</p>	
<p>Sef proiect arh. ALINTA ISACOV</p>		<p>Data: MAI 22</p>		<p>Beneficiar: DACIA DENTAL CLINIC S.R.L. CU SEDIUL IN CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 308, BL. L73, SC. F. ET. 1, APT. 61</p>		<p>Planşa nr. U-02.1</p>	
<p>Proiectat arh. MIHAI ISACOV</p>		<p>Format (mm): (475/330)</p>		<p>Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE. PLAN SC. 1:500</p>		<p>REV: 0</p>	
<p>Verificat arh. ALINTA ISACOV</p>							