

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 326/25.07.2023

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
- realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă,
servicii publice, comerț cu amănuntul,
bd. Mamaia nr. 130,
investitor Dacia Dental Clinic SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
_____ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 140862/24.07.2023;
- avizul Arhitectului șef nr. 127794/05.07.2023;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 141051/25.07.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Pantazi Cristina, reprezentant al societății Dacia Dental Clinic SRL, înregistrată sub nr. 38949/27.02.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - realizare clădire

multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

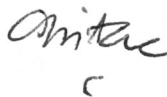
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Mamaia nr. 130, în suprafață de 370 mp (potrivit actelor de proprietate) și 377,64 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248454, înscris în cartea funciară nr. 248454 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Dacia Dental Clinic SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 776/30.08.2021 la Biroul individual notarial Cristina Soare.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, societății Dacia Dental Clinic SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 140862 / 24.07.2023

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130, investitor Dacia Dental Clinic SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 748/03.05.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 02.05.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 109356/08.06.2023, avizul nr. 127794/05.07.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130, investitor Dacia Dental Clinic SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 38949/27.02.2023 adresată de Pantazi Cristina, reprezentant al societății Dacia Dental Clinic SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 308, bl. LT3, sc. F, ap. 61;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 127794 din 05.07.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130;

Inițiator: Dacia Dental Clinic SRL

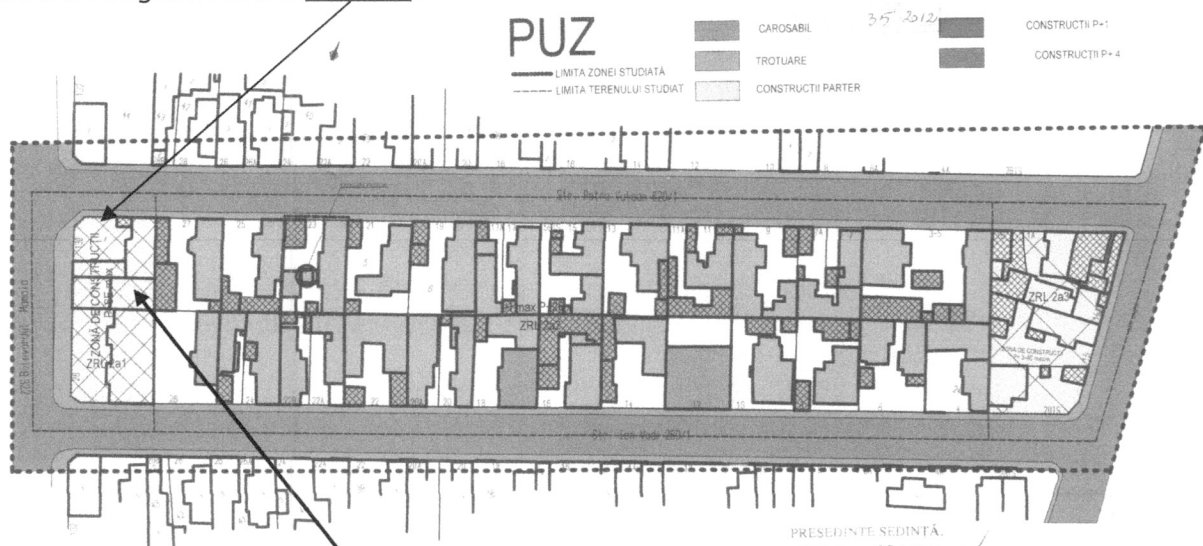
Proiectant: BA Isacov & Asociații SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alinta Isacov – arh. Mihai Isacov

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Mamaia nr. 130, în suprafață de 370 mp (potrivit actelor de proprietate) și 377,64 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248454, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2012, terenul din bd. Mamaia nr. 130 este situat în zona de reglementare ZRL2a1:



ZRL 2a1

POT = 70,00 %
CUT = 4,9
H max = P+6E

ZRL 2a3

POT = 55,00 %
CUT = 2
Hmax = P+3-4E

ZRL2a2

POT = 60,00 %
CUT = 2
H max = P+2E

SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT = 9375,50 mp
POT mediu = 54,62 %
CUT mediu = 2,71



S.C. NAQ CONSULTING COMPANY S.R.L.				Beneficiar PRIMARIA CONSTANTA Solicitant IONESCU MIHAI DUMITRU	PR. NR. 23
Specificație	Nume	Semnatura	Etapa	PLAN URBANISTIC ZONAL str. PETRU VULCAN str. ION VOCA str. UNIRII și BD. MAMAIA	PUD
Ser. arhitect	Arh. D. Năchiu		1:100		
Proiectat	Arh. D. Năchiu		DATA 05.07.2023	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PLANȘA A-91
Desenat	Arh. D. Năchiu				

Extras HCL nr. 35/2012

Localizare teren bd. Mamaia nr. 130

Autorizarea tuturor lucrarilor de construire solicitate pentru loturile adiacente bd. Mamaia se va face in baza unui PUD, care va studia oportunitatea investitiei functie de: suprafata lotului, pozitionare in sit, vecinatati, accese posibilitatea asigurarii locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii, cu incadrarea in indicatorii maximali stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism ($h_{max} = P+6E$; $POT_{max} = 70\%$, $CUT_{max} = 4,90$).

- Utilizari admise: locuințe individuale și unele funcțiuni complementare locuirii: locuințe individuale în regim de construire înșiruit, cuplat, locurile de parcare necesare vor fi asigurate în incinta: 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 incinta, 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 libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) parcare/ garare, depozitare produse fără nocivitate

- Utilizari 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 refolosibile, etc.

- **CARACTERISTICI PARECELE**: se interzice dezmembrarea parcelelor existente mai mici de 200 mp dar cu conditia de a respecta indicatorii urbanistici aprobati din subzona ZRL2a2

- **ALINIAMENTUL** lotului fata de strazile adiacente: se menține;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**: cladirile propuse vor retrase de la strada cu cel puțin 4m, se pot dispune pe aliniament dacă specificul zonei permite (fondul construit este amplasat pe aliniament); în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4,00m pe verticală de la cota terenului; accesul la spațiile cu funcțiunea publică se va face fara afectarea domeniului public/fara executarea de trepte pe domeniul public; este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe).

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**:

- 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;

- Retragera construcțiilor fata de limita posterioara si laterale va fi in functie de adancimile loturilor si de latimea lor si de indicatorii de ocupare ai terenului si cu respectarea Codului Civil.

- respectare OMS nr.119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1)., Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02 (3.4.(D) Însorirea),

- **ACCESE SI CIRCULATII**: circulatia autovehiculelor se realizeaza pe b-dul Mamaia si strada Petru Vulcan iar cea pietonala pe trotuarele aferente. Circulatia in zona este asigurata cu strazi de minim 7,0 m latime (cu doua benzi de circulatie) iar accesul pietonal este asigurat cu trotuare cu latimea intre 1,5m si 2,5m. Din acest punct de

vedere nu sunt disfunctionalitati in zona. In spațiile publice va fi asigurat accesul persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcarea se va face în interiorul parcelei.

- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța , HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr.113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: H_{maxim} propus = P+6E

- ASPECTUL EXTERIOR: se vor respecta Art.32 din H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata : sa nu contravina funcțiunii acestora și sa nu deprecieze aspectul general al zonei; conformarea, volumetria și aspect exterior sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei; se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale

- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA: zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate bransamentele la rețelele tehnico - edilitare se vor realiza îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.18, Art.28

- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI: Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de minim 10% din suprafata terenului; se vor pastra si imbunatatii plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Articolul 35 Împrejmuiiri.(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri: a) împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; b) împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 70%;

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 4,9;

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

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).

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.

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.

Regimul de înălțime:

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.

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
- Adăpost de protecție civilă Au = 39,37 mp

4.3.2. Suprafața construită pentru realizarea investiției

Ac construcții existente = 268 mp (aceste construcții vor fi desființate)

Ac construcții posibil conform PUZ = maxim 261,8 mp (374 mp x 70%)

Ac construcții propuse cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-05.1... U-05.2
= 261,8 mp (374 mp x 70%)

Ad construcții existente = 349,60 mp

Ad construcții posibil conform PUZ = 1832,60 mp (374 mp x 4,9)

Ad construcții propuse cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-05.1... U-05.7
= cca 876,7 mp (cca 1043,3 mp inclusiv partea de subsol care nu se consideră la calcul CUT-spații tehnice, parcări)

4.3.3. Coeficienți de ocupare a terenului aprobați prin P.U.Z.:

h maxim = P+6E

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

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

Coeficienți de ocupare a terenului propuși în varianta de ilustrare de posibilitate de mobilare urbanistică:

h = P+3

P.O.T. = 70 %

C.U.T. = 2,35 (C.U.T. suprateran = 2,195)

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 (486,02mp Ad/50mp x 1 loc)
- pentru zona de spațiu comercial - 0 locuri (2 spații comerciale cu Au<50 mp)
- pentru zona de spații tehnice - 0 locuri
- pentru zona de birouri - 2 locuri (145,44 mp/80 mp x 1 loc)

În total 10 + 2 = **12 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.

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 înprejmuirea 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.





Extrase PUD – volumetrie propusă

BILANT TERITORIAL

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Existen t		Posibil cf. PUZ		Propus cf. posib. de mobilare urbanistica U-05.1	
		mp	%	mp	%	mp	%
	Zone functionale						
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 - 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 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

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **31.03.2023** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a

publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

- ulterior încheierii procedurii de informare și consultare a publicului, vă solicităm prezentarea de variante de volumetrie raportată la ambele circulații publice adiacente terenului, fără realizarea de calcanе vizibile din circulația publică.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.06.2023** s-a propus avizarea favorabilă a documentației revizuite conform celor solicitate în ședința din 31.03.2023.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 748/03.05.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 02.05.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

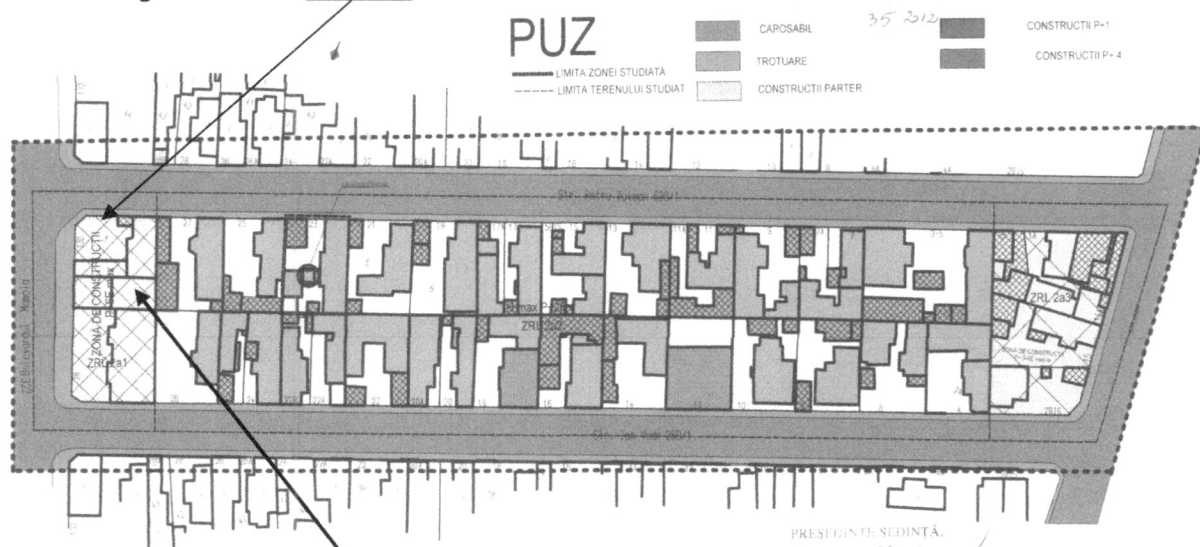
RAPORT
Nr. 141051/25.04.2023

Urmare solicitării nr. 38949/27.02.2023 adresată de Pantazi Cristina, reprezentant al societății Dacia Dental Clinic SRL, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Mamaia nr. 130, în suprafață de 370 mp (potrivit actelor de proprietate) și 377,64 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248454, înscris în cartea funciară nr. 248454 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Dacia Dental Clinic SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 776/30.08.2021 la Biroul individual notarial Cristina Soare.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2012, terenul din bd. Mamaia nr. 130 este situat în zona de reglementare ZRL2a1:



ZRL 2a1

POT = 70,00 %
CUT = 4,9
H max = P+6E

ZRL2a2

POT = 60,00 %
CUT = 2
H max = P+2E

ZRL 2a3

POT = 55,00 %
CUT = 2
Hmax = P+3-4E

SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT = 9375,50 mp
POT mediu = 54,62 %
CUT mediu = 2,71



S.C. NAQ CONSULTING COMPANY S.R.L.				Beneficiar: PRIMĂRIA CONSTANȚA	PR. NR.
				Solicitant: IONESCU MIHAI DUMITRU	25
Specialitate	Nume	Semnetura	Scara	PLAN URBANISTIC ZONAL str. PETRU VULCAN	FAZA
Str. proiect	Ion D. Năchiu		1:100	str. ION VODA, str. UNIRII și BD. MAMAIA	P+1
Proiectant	Ion D. Năchiu			REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Consentat	Ion D. Năchiu				

Extras HCL nr. 35/2012

Localizare teren bd. Mamaia nr. 130

Autorizarea tuturor lucrarilor de construire solicitate pentru loturile adiacente bd. Mamaia se va face in baza unui PUD, care va studia oportunitatea investitiei functie de: suprafata lotului, pozitionare in sit, vecinatati, accese posibilitatea asigurarii locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii, cu incadrarea in indicatorii maximali stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism ($h_{max} = P+6E$; $POT_{max} = 70\%$, $CUT_{max} = 4,90$).

- Utilizari admise: locuințe individuale și unele funcțiuni complementare locuirii: locuințe individuale în regim de construire înșiruit, cuplat, locurile de parcare necesare vor fi asigurate în incinta: 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 incinta, 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 libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) parcare/ garare, depozitare produse fără nocivitate

- Utilizari 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.

- **CARACTERISTICI PARECELE**: se interzice dezmembrarea parcelelor existente mai mici de 200 mp dar cu conditia de a respecta indicatorii urbanistici aprobati din subzona ZRL2a2

- **ALINIAMENTUL** lotului fata de strazile adiacente: se menține;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**: cladirile propuse vor retrase de la strada cu cel puțin 4m, se pot dispune pe aliniament dacă specificul zonei permite (fondul construit este amplasat pe aliniament); în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4,00m pe verticală de la cota terenului; accesul la spațiile cu funcțiunea publică se va face fara afectarea domeniului public/fara executarea de trepte pe domeniul public; este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe).

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**:

- clădirile noi se pot realiza cu calcane către limitele laterale ale parcelelor;

- Calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ;

- Retragera constructiilor fata de limita posterioara si laterale va fi in functie de adancimile loturilor si de latimea lor si de indicatorii de ocupare ai terenului si cu respectarea Codului Civil.

- respectare OMS nr.119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1)., Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02 (3.4.(D) Însorirea),

- ACCESE SI CIRCULATII: circulatia autovehiculelor se realizeaza pe b-dul Mamaia si strada Petru Vulcan iarcea pietonala pe trotuarele aferente. Circulatia in zona este asigurata cu strazi de minim 7,0 m latime (cu doua benzi de circulatie) iar accesul pietonal este asigurat cu trotuare cu latimea intre 1,5m si 2,5m. Din acest punct de vedere nu sunt disfunctionalitati in zona. In spatiile publice va fi asigurat accesul persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcare se va face in interiorul parcelei.
- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta , HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr.113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: $H_{maxim} propus = P+6E$
- ASPECTUL EXTERIOR: se vor respecta Art.32 din H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata : sa nu contravina functiunii acestora si sa nu deprecieze aspectul general al zonei; conformarea, volumetria si aspect exterior sa nu intre in contradictie cu aspectul general al zonei; se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale
- Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcătuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/ inlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA: zona dispune de rețele de utilitati conform avize utilitati; toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare; toate bransamentele la rețelele tehnico - edilitare se vor realiza ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice, montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fațadele principale; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.18, Art.28
- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI: Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de minim 10% din suprafata terenului; se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Articolul 35 Împrejmuiiri.(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri: a) imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; b) imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrării cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 70%;
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 4,9;

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentatie de urbanism a fost initiata prin emiterea certificatului de urbanism nr. 748/03.05.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv pana la 02.05.2024), in temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 93486/12.05.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 12.05.2023 – 27.05.2023);
- Au fost emise 5 notificări către proprietarii vecini terenului studiat identificați conform declarației nr. 84129/27.04.2023 și adresei SPIT nr. 90055/08.05.2023;
- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise obiecțiuni, care să vizeze reglementările propuse.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 109356/08.06.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 40770/01.03.2023 conform răspunsului formulat în data de 14.03.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**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).

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.

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



- 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).

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:

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.

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
- Adăpost de protecție civilă	Au = 39,37 mp

4.3.2. Suprafața construită pentru realizarea investiției

Ac construcții existente	= 268 mp (aceste construcții vor fi desființate)
Ac construcții posibil conform PUZ	= maxim 261,8 mp (374 mp x 70%)
Ac construcții propuse cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-05.1... U-05.2	= 261,8 mp (374 mp x 70%)

Ad construcții existente = 349,60 mp

Ad construcții posibil conform PUZ = 1832,60 mp (374 mp x 4,9)

Ad construcții propuse cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-05.1... U-05.7
= cca 876,7 mp (cca 1043,3 mp inclusiv partea de subsol care nu se consideră la calcul CUT-spații tehnice, parcări)

4.3.3. Coeficienți de ocupare a terenului aprobați prin P.U.Z.:

$h_{\text{maxim}} = P+6E$

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

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

Coeficienți de ocupare a terenului propuși în varianta de ilustrare de posibilitate de mobilare urbanistică:

$h = P+3$

P.O.T. = 70 %

C.U.T. = 2,35 (C.U.T. suprateran = 2,195)

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 (486,02mp Ad/50mp x 1 loc)
- pentru zona de spațiu comercial - 0 locuri (2 spații comerciale cu $Au < 50$ mp)
- pentru zona de spații tehnice - 0 locuri
- pentru zona de birouri - 2 locuri (145,44 mp/80 mp x 1 loc)

În total $10 + 2 = 12$ 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.

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

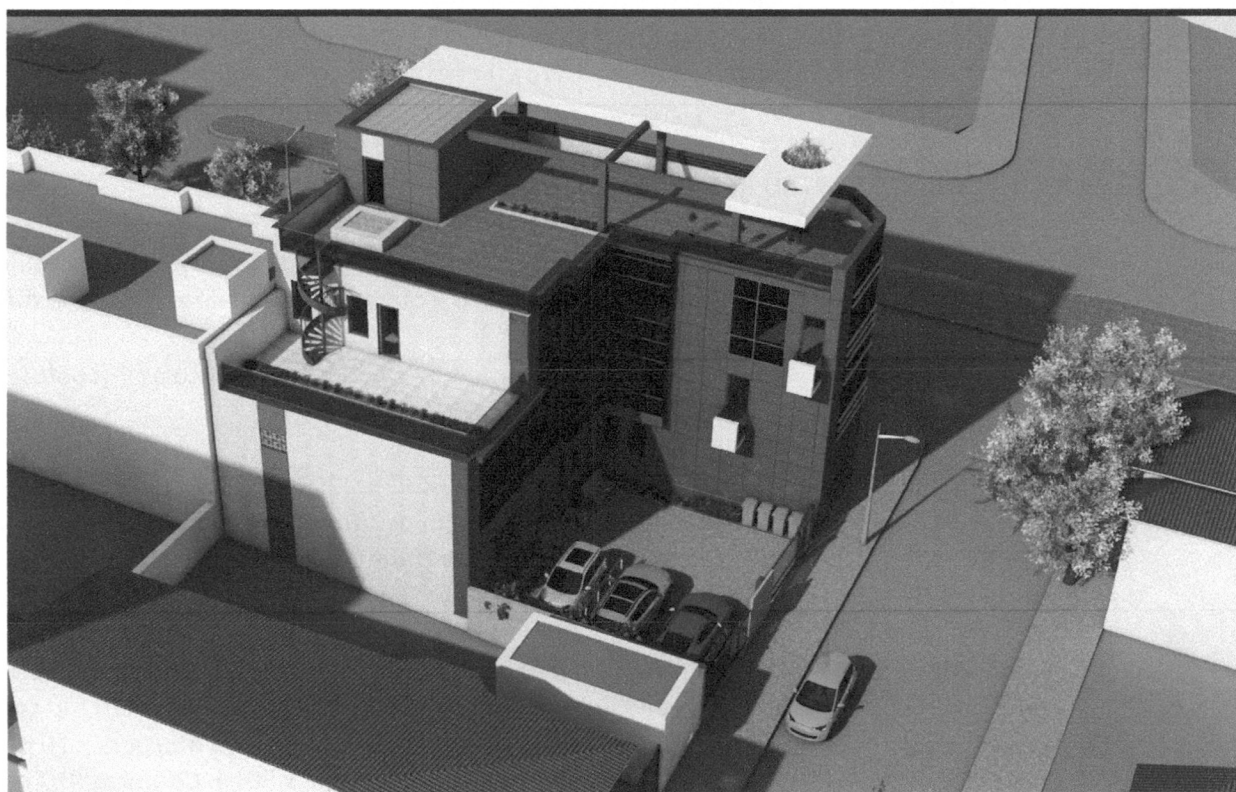
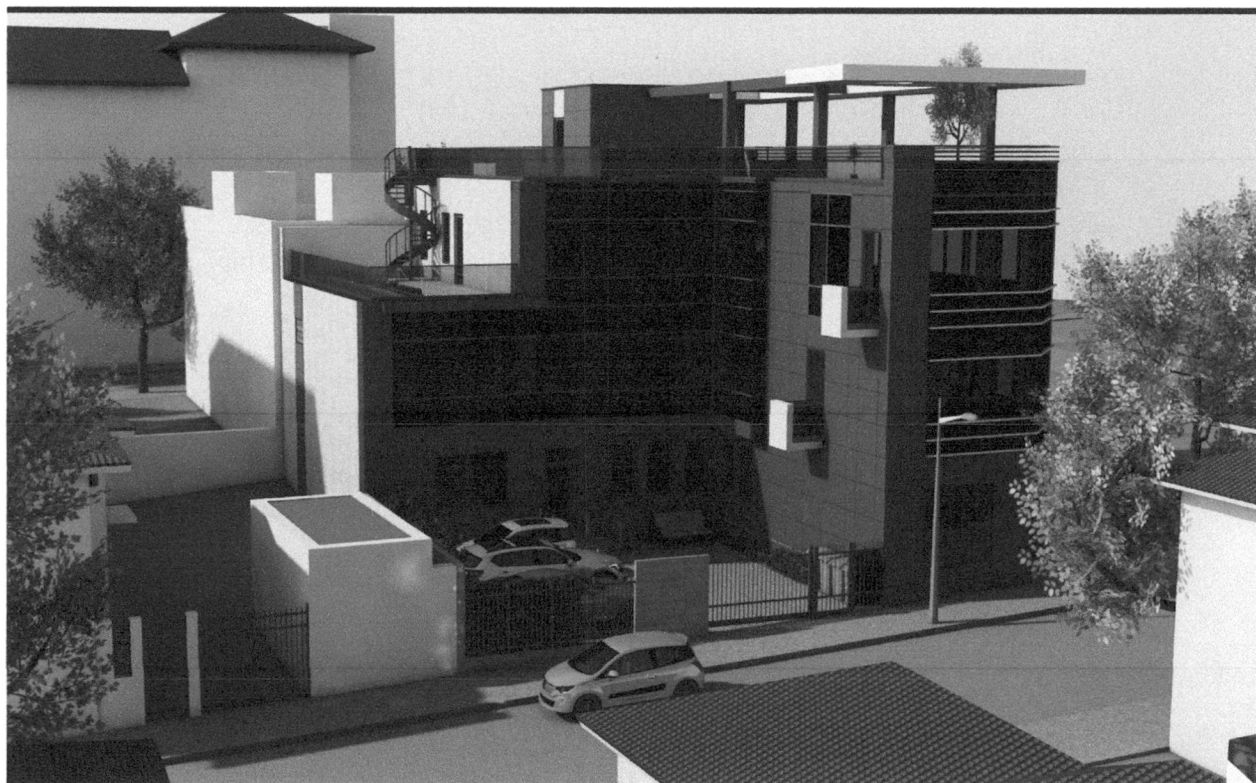
Suprafața de spații verzi se va calcula conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Conform PUZ suprafața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

Anexa 7

F02-DGUP16

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 ornamental se va planta 1 arbore ornamental de dimensiuni medii la nivelul solului și se vor putea planta 1 - 2 arbori ornamental de dimensiuni mici spre medii pe terasa verde peste etajul 2.



Extrase PUD – volumetrie propusă

Ed.I rev 00

BILANT TERITORIAL

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Existen t		Posibil cf. PUZ		Propus cf. posib. de mobilare urbanistica U-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 - 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 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

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- planuri etaje, secțiuni
- desfășurări front – existent și propus
- studiu volumetric
- documentar fotografic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 748/03.05.2022 (valabil până la 02.05.2024)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- acord Banca Transilvania nr. 191648/20.02.2023
- Raportul informării și consultării publicului nr. 109356/08.06.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1041/61648/22.07.2022
- aviz ENEL nr. 10415795/30.06.2022
- aviz Engie nr. 12023-317.695.095/04.07.2022
- aviz RCS&RDS nr. 4976/24.06.2022
- aviz Orange nr. 448/04.07.2022
- aviz Total Grup Telecom nr. 97/22.07.2022
- aviz Termoficare nr. 9847/29.06.2022
- aviz Comisia de circulație nr. A 6944/06.02.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate nr. IMA 32679 R/08.12.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1262/U/24.10.2022

- aviz Stat major general nr. DT/12613/14.12.2022
- proces verbal de recptie OCPI nr. 5031/25.11.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1172/19.06.2022.

CONCLUZII

Se inaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130, investitor Dacia Dental Clinic SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat



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

Prin P.U.D., ca reglementare specifică, se asigură în limita indicatorilor de urbanism stabiliți de P.U.G./P.U.Z. și se detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Prin Planul urbanistic de detaliu- ca instrument de proiectare urbană, se reglementează, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice, modul de servire edilitară, modul de realizare a obiectivelor din tema program, de pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

- asigurarea accesibilității pietonale și auto la obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;

- permisivități/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc) privind volumele construite și amenajările acestora;

- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;

- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;

- regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;

- ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

1.2.2. LEGISLATIE, REGLEMENTARI:

- P.U.Z. 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.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism

- O.U.G. nr. 51/21.06.2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001

- H.G. nr. 525/1996 Republicata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

- Legea nr. 50/1991 Republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

- Legea nr. 10/1995 Republicata privind calitatea in constructii

- Legea nr. 422/2001 Republicata privind protejarea monumentelor istorice

- Legea nr. 265/2006 actualizata - pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

- 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 IN ZONĂ

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

2.1.1. Situatrea 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:

- **SUPORTUL CADASTRAL/TOPOGRAFIC:** s-a efectuat ridicarea topografică a zonei studiate (parcele studiate și parcelele imediat învecinate), în 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 vârtosă |

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 libere (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 refolosibile, 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 existentă 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 bransament 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 reglare – 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 funcțiunilor, 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)

- locuințe individuale și unele funcțiuni complementare locuirii: locuințe individuale înșiruit, cuplat locurile de parcare necesare, vor fi asigurate în incinta:agenții de turism, sedii companii sau firme, institutii, servicii și echipamente publice, comerț cu amănuntul, locuințe colective - pentru care locurile de parcare necesare, vor fi asigurate în incinta, amenajări aferente locuințelor: cai 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 libere (avocatura, arhitectura, medicina etc) parcare/garare, depozitare produse fără nocivitate”

b. Utilizări interzise

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (zona existentă este predominantă pentru locuințe), benzinării, spălătorii auto, depozitare en gros și depozite fier vechi, depozitare materiale refolosibile, etc.

OBSERVAȚIE: Textul din articol are unele lacune de logică, contrazicându-se în multe puncte. De exemplu în text apare scris că funcțiunile admise sunt “ locuințe individuale și unele funcțiuni complementare locuirii”, după care urmează o înșiruire care cuprinde și “locuințe 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 “ agenții de turism, sedii companii sau firme, institutii, servicii și echipamente publice, comerț cu amănuntul, locuințe 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 supateran 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 supateran 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

- Adăpost de protecție civilă

Au = 39,37 mp

4.3.2. Suprafața construită pentru realizarea investiției

Ac construcții existente = 268 mp (aceste construcții vor fi desființate)

Ac construcții posibil conform PUZ = maxim 261,8 mp (374 mp x 70%)

Ac construcții propuse cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-05.1... U-05.2

= 261,8 mp (374 mp x 70%)

Ad construcții existente = 349,60 mp

Ad construcții posibil conform PUZ = 1832,60 mp (374 mp x 4,9)

Ad construcții propuse cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-05.1... U-05.7

= cca 876,7 mp (cca 1043,3 mp inclusiv partea de subsol care nu se consideră la calcul CUT-spații tehnice, parcuri)

4.3.3. Coeficienți de ocupare a terenului aprobați prin P.U.Z.:

h maxim = P+6E

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

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

Coeficienți de ocupare a terenului propuși în varianta de ilustrare de posibilitate de mobilare urbanistică:

h = P+3

P.O.T. = 70 %

C.U.T. = 2,35 (C.U.T. supratecan = 2,195)

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 PUZ și cu respectarea reglementărilor prezentului PUD (retrageri față de limitele laterale și posterioare, accese, conformarea arhitectural volumetrică etc) sunt în continuare posibile.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, acces pentru utilajele de stins incendii etc)

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 pendentă 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.

Clădirea este propusă a fi amplasată pe calcan pe latura sudică rezultând o distanță cuprinsă între 0 - 20 cm față de clădirea existentă învecinată la sud.

Clădirea este propusă a fi amplasată pe calcan pe latura estică rezultând o distanță cuprinsă între 8,76-8,95 m față de clădirea existentă învecinată la est (fațada cea mai apropiată de hotar). Față de garajul existent pe același teren învecinat la est distanța va fi între 2,55 m și peste 12,50 m.

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, rezalituri, 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 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 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 pândantă 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 supateran 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 supateran 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, parapeti, 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. posibil de mobilare urbanistica U-05.1	
		mp	%	mp	%	mp	%
	Zone functionale						
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 B.U.D.
Arh. Alina Gabriela D. I.
ISACOV
RUR D,E
arhitect
DE



Colaborator:
Arh. MIHAI ISACOV
RUR D,E





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 21.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUD – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	arh. Mihai Isacov

Fara comentarii.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



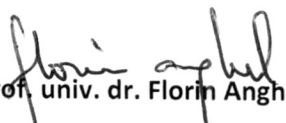
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		


Prof. univ. dr. Florin Anghel



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Are studiu geotehnic - SC. Ana Proiect Design SAI -

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 109356/08.06.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu – "Clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul și împrejurime, bd. Mamaia nr. 130".

INIȚIATOR: SC DACIA DENTAL CLINIC SRL

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 27.04.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "Clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul și împrejurime, bd. Mamaia nr. 130", depunând declarația de vecinătăți în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 93486/12.05.2023 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (12.05.2023-27.05.2023) conform solicitării nr. 93497/12.05.2023.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 5 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 109356/08.06.2023



c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 84129/27.04.2023 și a datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 84136/27.04.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa 90055/08.05.2023.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Nu este cazul.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu

2/2

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2
Tel: 0241488158
Email: urbanism@primaria-constantia.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. R 38949 / 03.04.2023



- Copie -

Către	DACIA DENTAL CLINIC SRL
Adresă	Constanța, bd. Tomis nr. 308
Referitor	Solicitare avizare PUD

Prin prezenta vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului întrunită în baza HCL nr. 106/23.04.2021, în ședința din data de 31.03.2023 urmare a analizării documentației de urbanism PUD - realizare clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130, inițiată conform certificatului de urbanism nr. 748/03.05.2022 (valabil până la 02.05.2024), înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 38949/27.02.2023, supunându-vă atenției faptul că se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la adresa de mail simina.staiculescu@primaria-constant.ro.

Ulterior încheierii procedurii de informare și consultare a publicului, vă solicităm prezentarea de variante de volumetrie raportată la ambele circulații publice adiacente terenului, fără realizarea de calcane vizibile din circulația publică.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	Arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	Arh. Mihai Isacov

Se poate face consultarea publica.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	Arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		-
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		-
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	Se recomanda respectarea indicatorilor de urbanism reglementati
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		-
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		-
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		-
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	Se recomanda ca volumetria propusa sa fie studiata raportata la ambele artere de circulatie, fara realizarea unui perete opac pe latura cu strada Petru Vulcan ✓
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	Se recomanda respectarea spatiilor minime verzi conform HCJ 152 si completarile ulterioare, referitoare la suprafata minima de spatiu verde la sol
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		-
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	Funcțiunea propusa are beneficii in interes public prin realizare locuri de munca si caracter semipublic

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	Arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

OK.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	Arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

de acord



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire clădire multifuncțională cu sediu firmă, servicii publice, comerț cu amănuntul, bd. Mamaia nr. 130 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Dacia Dental Clinic SRL
Elaborator	Arh. Mihai Isacov

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail



Către

**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA ȘI MEDIU**

urbanism@primaria-constanta.ro

-Domnului arhitect șef Dan Petre Leu-

În referire la adresa dumneavoastră nr. 40770/01.03.2023, prin care ne solicitați să verificăm dacă la imobilul identificat cu numărul cadastral 248454 situat în Constanța, bd. Mamaia nr. 130, există construcții ilegale, vă comunicăm faptul că în urma verificărilor efectuate în data de 06.03.2023 în zona sus-menționată, s-a constatat faptul că nu au fost executate lucrări de construcții fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

IONUȚ DUMITRU

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 PROPUSE 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 atinere 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 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 2a1 (2.3) Locuinte individuale si unele functiuni complementare locuintelor: locuinte individuale insuruit, cuplat lacurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta agentii de turism, sediul companiei sau firme, institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, comerului cu amanuntul, lacurilor colective - pentru care lacurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta, amenajari aferente lacurilor: cai de acces, carosabile si parcuri private, parcuri, garaje, spatii pietonale, lacuri de paca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi, se admit lacurile 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 liberate la facultate, arhitectura, medicina etc; parcuri/garaje, depozitare produse fara activitate

Utilizari interzise Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (zona existent este predominant pentru locuinte), benzinarii, spalatorii auto, depozitare in gros si depozite de vechi, depozitare materiale radioactive, etc

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 suprataran = 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 SUBSECVENTE

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

P+1 REGIM DE ÎNALTIME

19.80

SENS SCURGERE APE PLUVIALE

3340

SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI

34.00

ELABORATOR P.U.D.:

 ISACOV & ASOCIATII SRL birou de arhitectură			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
3/13/1777/1996 CUI RO8595273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro			Amplasament: BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA		Faza: P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Beneficiar: DACIA DENTAL CLINIC S.R.L. CU SEDIUL IN CONSTANTA, BD.TOMIS NR. 308, BL.173 SC.F ET.1 APT.61		Plansa nr. U-02.1 REV.0
Sef proiect Coordinator PUD	arh. ALINTA ISACOV		Scara: 1:500		
Proiectat	arh. MIHAI ISACOV		Data: MAI/22 Format (mm): A3		
Verificat	arh. ALINTA ISACOV		Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE. PLAN SC. 1:500		

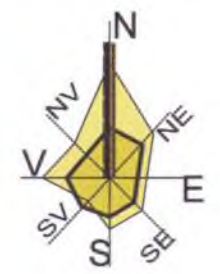


PUD

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-00 INCADRARE IN ZONA



LEGENDĂ INCADRARE IN ZONA

LIMITE

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 ZONEI PREZENTATE IN PLANSELE DIN PUD LA SC. 1:500
- LIMITA ZONEI PREZENTATE IN PLANSELE DIN PUD LA SC. 1:200

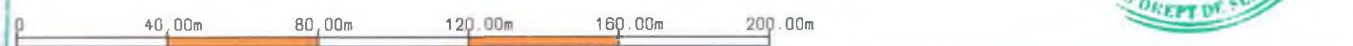
ZONIFICARE FUNCTIONALA A ZONEI IN CARE SE AFLA PARCELA STUDIATA STABILITA PRIN "PUZ PENTRU TERITORIUL SITUAT IN MUNICIPIUL CONSTANTA, DELIMITAT DE STR. PETRU VULCAN, STR. ION VODA, STR. UNIRII, BDUL. MAMAIA" APROBAT PRIN HCLC NR. 35/30.01.2012

- 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
- ZRL2a3** SUBZONA ZRL2a3 REGIM DE INALTIME MAXIM P+3-4E, POT: 55%, CUT: 2

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 SUBSECVENTE

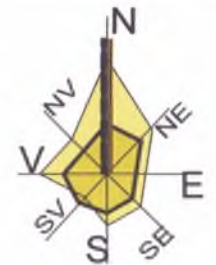


ELABORATOR P.U.D.:				Titlu proiect:	Proiect nr.
 ISACOV & ASOCIATII SRL birou de arhitectură 013/1777/1996 CUI RO8595273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax: 0241-660527 E-mail: office@isacov.ro				P.U.D. PENTRU REALIZARE CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE	08/2021 Ad.01
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	BPM 130-18 A - PUD-U00	Amplasament:	Faza:
Sef proiect	arh. ALINTA ISACOV		Scara: 1:2000	Beneficiar:	P.U.D.
Coordonator PUD	arh. MIHAI ISACOV		Data: FEB'23	CU SEDIUL IN CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 308 BL. 173 SC. F. ET. 1 APT. 61	
Proiectat	arh. MIHAI ISACOV		Format (mm): 125A3 (525x287)	Titlu plansa:	Plansa nr.
Verificat	arh. ALINTA ISACOV			INCADRARE IN ZONA	U-00
					REV: 0

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-02.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CIRCULATIE. PLAN SC. 1:500



LEGENDĂ REGLEMENTARI URBANISTICE. CIRCULATIE

LIMITE SI PARCELAR

LIMITA ZONEI STUDIADE - 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. 1498/17/29.09.2021

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 NECUPATA 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

S+P+2-3E CONTUR INDICATIV AL EDIFICABILULUI PROPUIS IN CELE 2 VARIANTE - CLADIRE MULTI-FUNCTIONALA CU SEDIU FIRMA, SERVICII PUBLICE, COMERT CU AMANUNTUL SI IMPREJMUIRE - Ac MAXIM 261,8 MP - PARCAJE LA NIVELUL SOLULUI SI IN SUBSOL ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PARCARE CU DALE INIERBATE, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, ETC (PARTIAL TERASA CIRCULABILA PESTE SUBSOL) - MINIM 112,2 MP

(11) 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 1,40m - 2,20m + GARA VIU SAU IEDERA
(12) 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 VARIANTA DE ILUSTRARE
POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

POT propus = 70,00%

CUT propus = 2,34 (CUT propus supratean = 2,195)

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 STUDIADE

ZRL2a SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2

ZRE1 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

P+1 REGIM DE ÎNĂLTIME

19.80

COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC CU COORD. STEREO 70

S SENS SCURGERE APE PLUVIALE

33.40

COTE DE NIVEL EXISTENTE CF. CAROURI TOPOGRAFICE

A SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI

34.00

COTE DE NIVEL PROPUSE

INVENTAR DE COORDONATE PARCELA (1) STUDIATA

Parcela nr. 1 STUDIA 1A			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,j+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	791795.680	19.09
6	306075.110	791802.680	8.86
7	306078.510	791810.640	9.36
8	306081.850	791819.385	20.58
S(1)=374.14mp P=76.75m			

S(1)=374.14mp P=76.75m

BILANT TERITORIAL PARCELA

Nr. crt.	FUNCTIUNI	Existent	Possibil cf. PUZ	Propus cf. posib. de mobilare sub U-02.3			
		mp	%	mp			
1	Zone functionale						
	1.1 CONSTRUCTII din care:	268.00	71.66	261.80	70.00	258.77	69.11
	1.1.1 Constructii	268.00	71.66	261.84	67.47	258.77	69.11
	1.1.2 Terasa acoperite:	0.00	0.00	6.43	1.72	6.43	1.72
2	2.1 CONSTRUCTII - IMPEJMURI	2.68	0.68	2.68	0.58	2.68	0.58
	2.1.1 SPATII VERZI	0.00	0.00	37.40	10.00	38.39	10.38
	2.1.1.1 Spatii verzi amenajate	0.00	0.00	28.39	7.59	28.39	7.59
	2.1.1.2 Parcaje date in proprietate comuna	0.00	0.00	10.43	2.79	10.43	2.79
	2.2 ALTE FUNCTIUNI	101.4	27.16	5.39	1.55	5.39	1.55
	2.2.1 Circulatii pietonale, terase	83.47	22.32	1.80	0.48	1.80	0.48
	2.2.2 Alti pietonale, terase	38.11	4.84	3.58	0.98	3.58	0.98
	2.2.3 Trotuare	0.00	0.00	63.88	17.61	63.88	17.61
	2.2.4 CAROSABILI din care:	0.00	0.00	13.38	3.61	13.38	3.61
	2.2.4.1 Parcaje date in proprietate	0.00	0.00	12.00	3.21	12.00	3.21
	2.2.4.2 Parcaje date in proprietate (E2 din PUZ)	0.00	0.00	1.38	0.36	1.38	0.36
	2.2.5 TEREN LIBER NECONSTRUIT	1.44	0.36	74.80	20.00	2.00	0.52



0 10,00m 20,00m 30,00m 40,00m 50,00m

ELABORATOR P.U.D.:

ISACOV & ASOCIATI birou de arhitectură 1/13/1777/1996 CUI R08595273 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 Amplasament: BD. MAMAIA NR. 130, CONSTANTA Beneficiar: DACIA DENTAL CLINIC S.R.L. cu sediul in CONSTANTA, BD.TOMIS NR. 308, BL.173, SC.F. ET.1, APT.61 Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE. CIRCULATIE. PLAN SC. 1:500	Proiect nr. 08/2021 Ad.01 Faza: P.U.D. Planşa nr. U-02.3 REV.0
SPECIFICATIE Sef proiect Coordonator PUD Proiectat Verificat	NUME arh. ALINTA ISACOV arh. MIHAI ISACOV arh. ALINTA ISACOV	SEMNATURA IMPR 130-18-A PUD-U-02.3 Scara: 1:500 Data: FEB/23 Format (mm): 1/242 (A3) 1/242 (A3)



LEGENDA CIRCULATIE

INDICATOARE DE CIRCULATIE EXISTENTE:

- I.C.1** OPRIRE
- I.C.2** SENS INTERZIS
- I.C.3** SENS UNIC
- I.C.4** INTERZIS A VIRA LA DREAPTA
- I.C.5** OPRIRE INTERZISA
- I.C.6** PARCARE
- I.C.7** INAINTE
- I.C.8** INAINTE SAU LA DREAPTA
- I.C.9** LA DREAPTA
- I.C.10** OCOLIRE
- I.C.11** STATIE DE AUTOBUZ
- I.C.12** PRESEMNALIZAREA DIRECTIILOR INDICATE

SENS DE CIRCULATIE CAROSABILA

INDICATOARE DE CIRCULATIE PROPUSE:

I.C.P.1 OPRIRE

I.C.P.2 LA DREAPTA

PARCARI

Parcările vor fi în conformitate cu "Normativ pentru proiectarea parcarilor 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. (Parcarea), 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 necesar ul 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. (Parcarea), 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 486,02mp Ad/100 mp x 1 loc = 4,86 locuri = 5 locuri.

- pentru zona de spațiu comercial conform art. 33 și Anexei nr. 5. (Parcarea), 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 x 1 loc = 2 locuri.

- pentru zona de birouri, conform art. 33 și Anexei nr. 5. (Parcarea), 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 pers/10 persoane x 1 loc = 1,4 locuri x 1,2 = 1,68 locuri adică rotunjit 2 locuri de parcare. În total (var. a.1) 2 + 2 + 2 = 6 locuri de parcare necesare.

b. Necesarul de locuri de parcare calculat în conformitate cu "Normativ pentru proiectarea parcarilor 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 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 cumpărători/oră / 30 cumpărători = 1 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 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 locuri de parcare. În total 1 + 1 + 1 + 4 = 7 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 (486,02mp Ad/50mp x 1 loc)
- pentru zona de spațiu comercial - 0 locuri (2 spații comerciale cu Au<50 mp)
- pentru zona de spații tehnice - 0 locuri
- pentru zona de birouri - 2 locuri (145,44 mp/80 mp x 1 loc)

În total 10 + 2 = 12 locuri de parcare necesare.

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

Staționarea 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 obiectul studiat se va marca pe carosabil o zonă de parcare interzisă.