

ANUNT DE CONSULTARE
ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

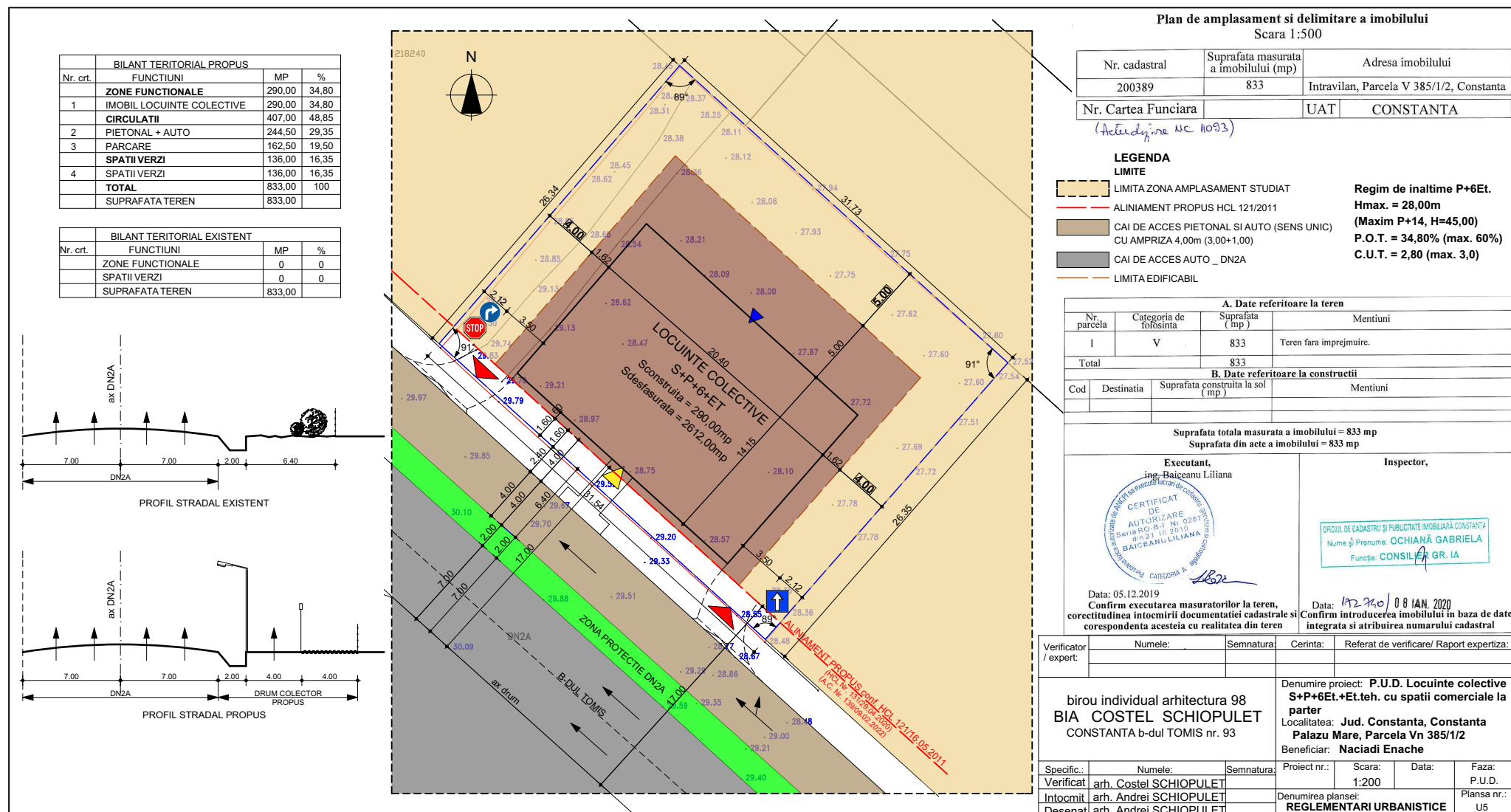
PLAN URBANISTIC DETALIU - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ET. TEHNIC
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER

AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, ZONA PALAZU MARE, PARCELA Vn385/1/2

ARGUMENTARE: Prin elaborarea documentatiei de urbanism se stabilesc prioritatile de interventie si reglementarile in domeniul urbanismului ce urmeaza sa fie aplicate in utilizarea terenurilor si constructiilor in zona studiata.

INITIATORI: NACIADI ENACHE si NACIADI MAGDALENA - TEL. 0723 502 922

PROIECTANT: BIA COSTEL SCHIOPULET ARHITECT COSTEL SCHIOPULET - TEL. 0722 326 756



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA ROMANA, LA ADRESA PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS, NR. 51, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, SAU DEPUSE LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI SITUAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. AL. LAPUSNEANU, NR. 116C, IN PERIOADA 22.12.2022 - 05.01.2023

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE INITIATORULUI / ELABORATORULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE FORMULATE.
- INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE) PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE.
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU.
- ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON 0722 326 756, EMAIL: costelschiopulet@yahoo.ro

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 22.12.2022 - 05.01.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR - MINIM 10 ZILE CALENDARISTICE 05.01.2023 - 15.01.2023

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
Nr. crt.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	290,00	34,80
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE	290,00	34,80
	CIRCULATII	407,00	48,85
2	PIETONAL + AUTO	244,50	29,35
3	PARCARE	162,50	19,50
4	SPATII VERZI	136,00	16,35
	SPATII VERZI	136,00	16,35
	TOTAL	833,00	100
	SUPRAFATA TEREN	833,00	

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
Nr. crt.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	0	0
	SPATII VERZI	0	0
	SUPRAFATA TEREN	833,00	

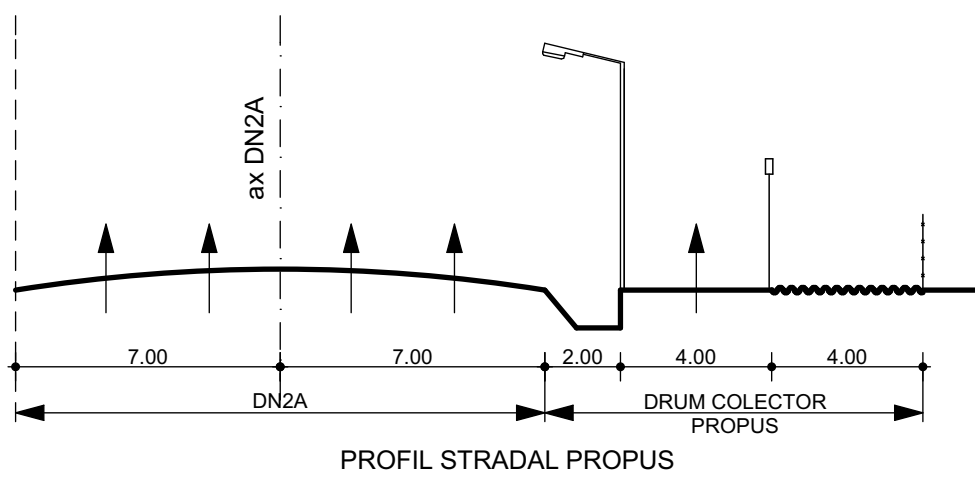
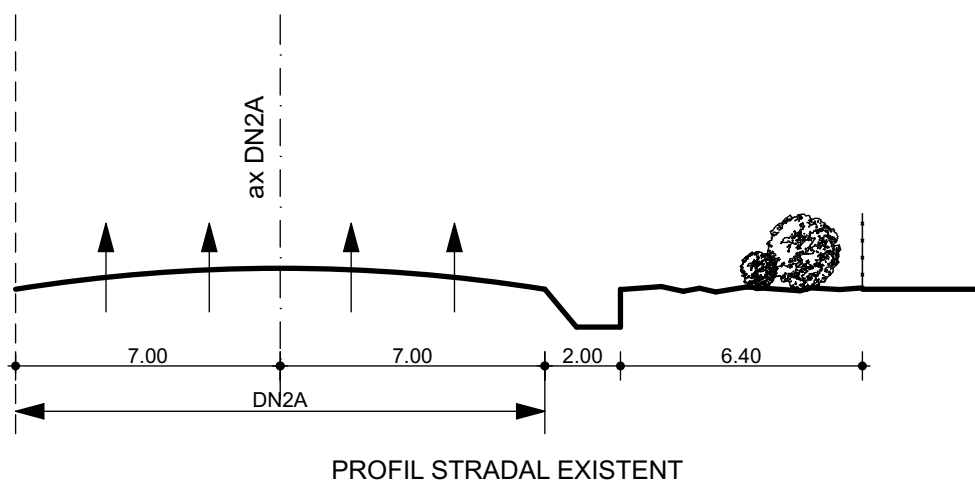
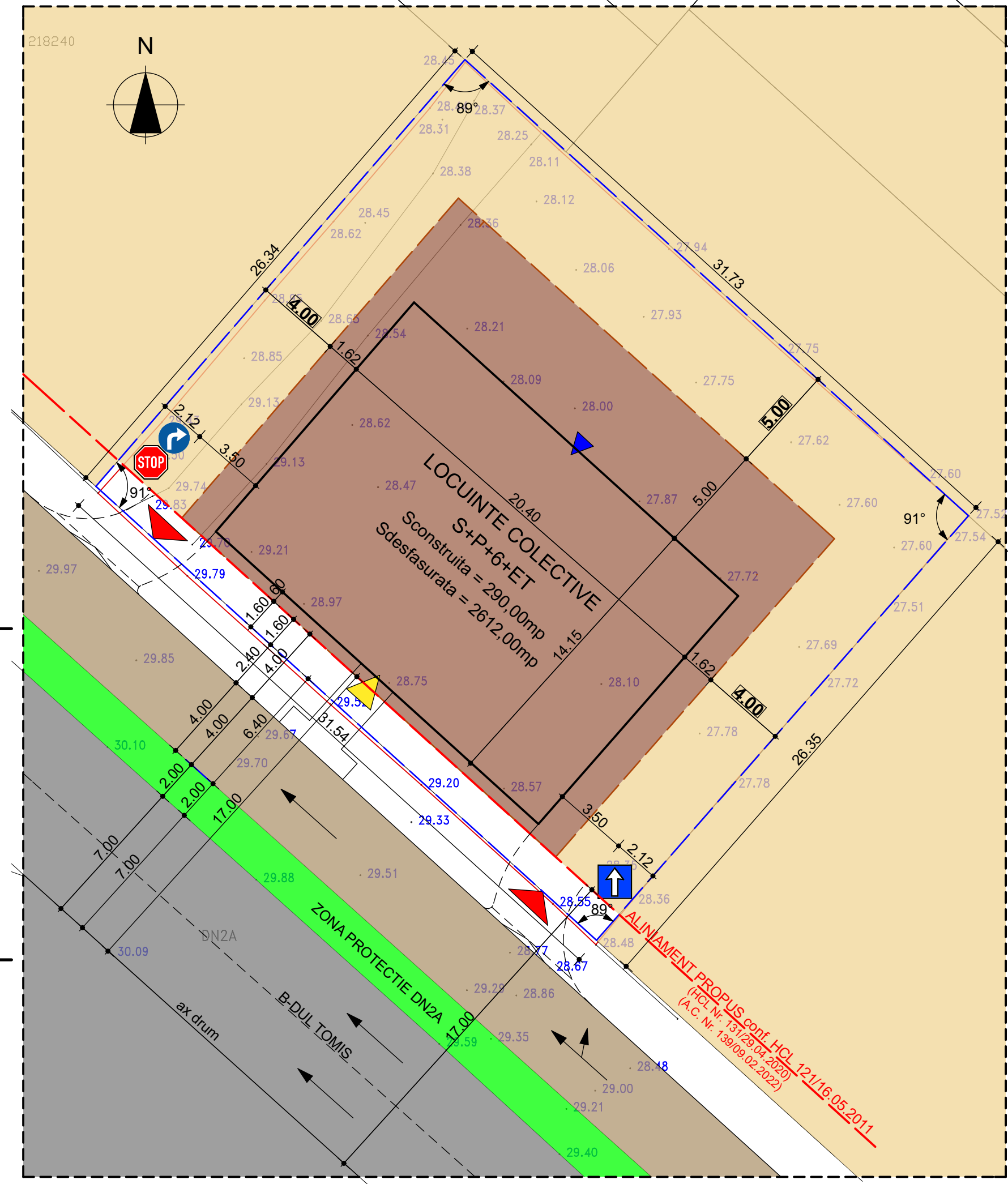
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
200389	833	Intravilan, Parcela V 385/1/2, Constanta	
Nr. Cartea Funciara	UAT	CONSTANTA	

(Acte de autorizare NC 11093)

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA AMPLASAMENT STUDIAT
 - ALINIAMENT PROPUȘ HCL 121/2011
 - CAI DE ACCES PIETONAL SI AUTO (SENS UNIC) CU AMPRIZA 4,00m (3,00+1,00)
 - CAI DE ACCES AUTO _ DN2A
 - LIMITA EDIFICABIL

Regim de inaltime P+6Et.
Hmax. = 28,00m
(Maxim P+14, H=45,00)
P.O.T. = 34,80% (max. 60%)
C.U.T. = 2,80 (max. 3,0)



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
I	V	833	Teren fara imprejmuire.
Total		833	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 833 mp
 Suprafata din acte a imobilului = 833 mp

Executant, **ing. Baiceanu Liliana**

Inspector, **OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA**
 Nume și Prenume: **OCHIANĂ GABRIELA**
 Funcția: **CONSILIER GR. IA**

Data: 05.12.2019
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: 17.12.2019 / 08 IAN. 2020
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Verificator / expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare/ Raport expertiza:
-----------------------	---------	------------	----------	--

birou individual arhitectura 98
BIA COSTEL SCHIOPULET
 CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93

Denumire proiect: **P.U.D. Locuinte colective S+P+6Et.+Et.teh. cu spatii comerciale la parter**
 Localitatea: **Jud. Constanta, Constanta**
Palazu Mare, Parcela Vn 385/1/2
 Beneficiar: **Naciadi Enache**

Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	Faza:
Verificat	arh. Costel SCHIOPULET			1:200		P.U.D.
Intocmit	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE			Planșa nr.:
Desenat	arh. Andrei SCHIOPULET					U5

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT : P.U.D. *PLAN URBANISTIC DE DETALIU* _ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER_ PROIECT NR O15/2021

LOCALITATEA : MUNICIPIUL CONSTANTA, PLALAZU MARE, STRADA STRADA NESPECIFICATA, NR FN, PARCELA Vn 385/1/2

INITIATOR : NACIADI ENACHE, NACIADI MAGDALENA

PROIECTANT : BIACOSTELSCHIOPULET

DOCUMENTATIE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DATA ELABORARII : AUGUST 2022

OBIECTIVUL LUCRARII

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui imobil, a unui imobil cu mai multe tronsoane(scari) sau a mai multor imobile pe o parcela, in corelare cu functiune predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea P.U.G. _ Plan Urbanistic General, corelate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru edificarea unui "MOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER_ PROIECT NR O15/2021 " in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada Nespecificata, nr FN, parcela VN385/1/2 _ IE 200389.

Documentatia are la baza C.U. _ Certificat de Urbanism nr 1597/13.07.2022 eliberat de P.M.C._ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 4, regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism, studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studziata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea in compozitia intregului ansamblu _ P.U.Z. Tomis Plus, Plazu Mare.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER_ PROIECT NR O15/2021 :

P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANTA

P.U.Z. TOMIS PLUS – PALAZU MARE conform H.C.L.M. nr 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020.

Prezenta documentatie la nivel de *P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU* _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER_ isi propune urmatoarele:

Determinarea modului de utilizare a terenului, stabilirea retragerilor fata de aliniamentn, limitele laterale si limita posterioara ale proprietatii.

Determinarea conditiilor de acces in si din proprietate, circulatiile in limita de proprietate.

Determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare ale municipiului prezente in zona.

Stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse.

II.INCADRAREA IN ZONA

II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea P.U.G. _ Plan Urbanistic General, corelate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditionarile din certificatul de urbanism si documentatia PUZ nr 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020.

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru edificarea unui “IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER” in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada Nespecificata, nr FN, parcela VN 385/1/2.

Documentatia are la baza C.U. _ Certificat de Urbanism nr 1597/13.07.2022 elibera de P.M.C. _ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 4, regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism, studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studziata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea in compozitia intregului ansamblu _ P.U.Z. Tomis Plus, Plazu Mare.

Terenul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism _PUD_ este situat in intravilanul municipiului Constanta, zona Palazu – Mare, strada Nespecificata, nr FN, strada situata in sud - vestul municipiului Conform reglementarilor PUZ (H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020), terenul studiat apartine UTR 1– unitate teritoriala ce se desfasoara de lungul arterelor majore de circulatie, respectiv DN2A, si dublata de artera carosabila colectoare din sud-vest _conform HCL nr 131/29.04.2020 si mentionata in AC nr139/09.02.2022 _ artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni. Pentru loturile care au facut obiectivul unei documentatii de urbanism, anterior PUZ, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin PUZ celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea PUZ si au pierdut valabilitatea.aliniamentul este linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata. In fisia non edificabila dintre aliniament si aliniere nu se permit constructii, exceptie fac imprejmuire, alei de acces, platforme pietonale si carosabile, acelese in imobile.

II.2.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Elaborarea PUD-ului sa bazat pe concluziile studiilor elaborate anterior odata cu intocmirea PUZ _H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020

III.SITUATIEI EXISTENTE

SUPRAFATA terenului ce a generat P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, este de 833,00mp IE200389 provenind din VN385/1/2 .

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 26,34ml proprietate privata IE218240 ; la est pe o lungime de 31,73ml proprietate privata IE 216325 (cca 25,53ml) si proprietate privata IE 213788 (cca 6,20ml) ; la sud pe o lungime de 26,35ml proprietate privata IE 237195 si la vest pe o lungime de 31,54ml domeniul public constituit din _ DN2A (bulevardul Tomis), zona protectie DN2A si drumul colector _ conform HCL 131/29.04.2020 si mentionat in AC 139/09.02.2022.

AMPLASAREA IN LOCALITATE _MUNICIPIUL CONSTANTA, conform P.U.G. Municipiul Constanta parcela cea a generat P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, este situata in U.T.R.1- zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supra municipal si municipal, locuinte si echipamente publice, zona ce se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respective DN2A-bulevardul Tomis.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI _ P.O.T.

P.O.T. maxim aprobat = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim aprobat = 3,00

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FUNCTIUNI

Teren liber de constructii.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – CIRCULATII

Terenul studiat in acest P.U.D. are acces carosabil direct din drumul colector (HCL131/29.04.2020 si AC139/09.02.2022) paralel cu bulevardul Tomis (DN2A) cu ampriza propusa de 4,00ml, zona de protectie DN2A este propusa a avea o latime de 2,00ml.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.D.-ul are o suprafata de 833,00mp conform act de vinzare nr 2469/11.10.2006 (B.N.P. Joita Botezatu) si este proprietatea privata NACIADI ENACHE SI NACIADI MAGDALENA.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RETELE TEHNICO-EDILITARE

Terenul studiat in acest P.U.D, situate in Municipiul Constanta, zona Palazu – Mare, strada Nespecificata, nr FN, cu numar cadastral IE 2200389 (VN385/1/2) este situat intr-o zona ce detine echipate edilitare si retea tehnico-edilitare si anume :

Retea de energie electrica

Retea de apa potabila

Retea de colectare ape menajere si puvliale

Retea de gaze naturale

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FOND CONSTRUIT

Documentatia de P.U.Z. (H.C.L. 121/16.05.2011al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) prin care s-a reglementat zona, a propus aceasta zona cu o mare diversitate functionala ; institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate; servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozite engros legate de polul tertiar, parcarii multietajate, locuinte colective, prezenta documentatia P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER respecta aceste prevederi.

Din punct de vedere al organizarii planimetrice si spatiale, zona se poate defini ca fiind in curs de dezvoltare.

Din analiza morfotipologica rezulta :

- regim de inaltime P – P+8etaje
- tipologie grupare, izolate
- tipologie fatade, predomina plinul in raportul plin/gol
- tipologie acoperire domina terasa
- starea cladirilor buna
- durabilitate buna
- front construit discontinuu

CONCLUZII, din punct de vedere al structurii si organizarii urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilitati de reorganizare si restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite interventii urbane precum si existenta suprafetelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezinta, din punct de vedere al esteticii si compozitiei urbane, nuclee consolidate care sa constituie puncte de plecare in reorganizarea planimetrica si volumetrica a zonei sau care sa necesite a fi protejate.

Dezvoltarea spatiaala-volumetrica in lungul arterei ce a generat un tesut urban liniar. In ceea ce priveste configurarea spatiaala, volumele dezvoltate linear nu reusesc sa se impuna dat fiind tipul de functiune (locuinte colective) si ponderea plinului in raport cu golul.

PROPUNERI MEDIU

Prin documentatia P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER , Municipiul Constanta, zona Palazu – Mare, strada Nespecificata, nr FN, cu numar cadastral IE 200389 (VN385/1/2) se propune rezolvarea urmatoarelor probleme :

- alimentarea cu apa
- evacuarea apelor menajere si pluviale la sistemul centralizat al municipiului
- amplasarea imobilului LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER in conformitate cu legile si normativele in vigoare.
- suprafata spatiilor verzi amenajate va fi in conformitate cu H.C.J.C.152/22.05.20

IV. REGLEMENTARI

REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PUD

Prin P.U.Z. PALAZU MARE (aprobat H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) zona reglementata, este situata in U.T.R.1- zona cu o mare diversitate functionala ; institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate; servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozite engros legate de polul tertiar, parcar multietajate, locuinte colective, zona ce se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respective DN2A-bulevardul Tomis.

Avind in vedere potentialul urbanistic de dezvoltarea a zonei consideram ca realizarea unui IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, este recomandata fiind compatibila cu oricare din strategiile de dezvoltare a zonei, fara a se modifica imaginea de ansamblu.

UTILIZARI ADMISE

Institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme extra teritoriale, servicii de sanatate, servicii financiar-bancare si de asigurari, posta, telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale, cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca-mediateca, activitati asociative, diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-room auto, benzinarii, manufacturare, depozitare mic-gros, parcar multietajate, locuinte colective.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.

Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap, se vor asigura circulatii si pietete pietonale, scuaruri in pondere de min 10% din suprafata terenului.

UTILIZARI INTERZISE

Activitati ce nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati. Activitati de productie poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura, depozite en-gros, depozite de materiale refilozibile, platforme de precollectare a deseurilor urbane, lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate, lucrari de terasamentcare pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice. Nu se admit alte functiuni ce nu au fost

mentionate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari. In UTR1 functiunea de locuire individuala este interzisa.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR _ SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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

- cladiri sub 4 niveluri – suprafata minima 200mp, front la strada 8ml, raportul intre laturilor lotului sub 1/3 ;
- cladiri pe 4 niveluri – suprafata minima 400mp, front la strada 12ml.
- cladiri de locuinte ccolective cu spatii comerciale la parter cu peste 6 niveluri - suprafata minima 800mp, front la strada 30,00ml.

ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE : retragere 17,00ml din axul bulevardului Tomis/DN2A

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa, in functie de caracterul frontului stradal _ continuu sau discontinuu-izolat si de normele existente _ pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 5,00ml. Daca in timea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu mai putin de 5,00ml cu conditia sa nu fie lasate vizibile, din dmeniul public, calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie parcelele de colt, amplasate la intersectia arterelor de importanta zonala si locala cu prospect stradal minim 10ml.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALESI POTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerile fata de aliniament si limita de proprietate vor fi urmatoarele :

- 4,00ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.
- 0,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).
- 4,00 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.
- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST _ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeaasi parcela la o distanta egala cu jumătate din inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri. In cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor de locuit _ camere de zi, dormitoare _ atunci distanta dintre cladiri poate fi mai mica decit jumătate din inaltimea celei mai inalte, pina la minim 6ml.

CIRCULATII SI ACCESE

Conorful PUZ, cu urmatoarele conditii : parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incit sa permita accesul autovehiculelor de stingerea a incendiilor. Distanta dintre pasaje, masurata la aliniament nu va depasi 30ml; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conf. Normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu

mnim un arbore la 4 autovehicule si vor fi incojurate de gard viu sau vor fi prevazute pergole verzi cu dublu scop de protectie a autoturismelor si asigurarea spatiilor verzi. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin a prezenta formele legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situat la maxim 150ml. Spatiu de parcare/garare va fi asigurat conf HCL 113/2017, HCL 28/2018, HCL 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa in planul fatadei nu va depasi distanta dintre constructii.

Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii, cu conditia retragerii acestora, suprafata penultimul etaj 75% din etajul curent si ultimul cu suprafata de 50% din suprafata etajului curent. In functie de numarul de niveluri conventionale, retragerea fata de limitele de proprietate, indicatori urbanistici si distanta dintre constructii, inaltimea maxima la cornisa/atic, maxim admisa va fi de P+14 E respectiv Hmaxim = 45ml, inaltimea propus P+4 - 6ETAJE = 20,00ML. Se vor respecta prevederile HCL nr 258/31.07.2017 privind regimul de inaltime, peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj in urmatoarele conditii :

- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasa zona retragerea fata de atic va fi minim cit inaltimea echipamentului tehnic.

- inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimei maxime admise :

- inaltimea maxima se calculeaza astfel : subsol maxim 1,50m fata de trotuarul de garda + 3,06m pentru fiecare nivel (finit – finit), +1,50m pentru atic/cornisa.

- pentru constructiile cu functiuni publice, comert la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50m (finit – finit).

- se permite realizarea de subsol sau demisol.

- numarul subsolurilor nu se normeaza.

- se admit console, balcoane, logii sau bovindouri (de maxim 1,50ml) catre limitele de proprietate ale parcelei cu respectarea codului civil fata de limitele de proprietate sau a altor constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50m intre cota trotuarului de garda si intradosul placii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiuni si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor, astfel :

- cladirea propusa se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate prin gama cromatica si folosirea de finisaje asemanatoare, tencuieli decorative placaje (lemn, placi fibrociment, piatra caramida se va folosi un paletar coloristic de alburi, griuri si albastru.).

- constructiile noi nu vor avea calcane expuse spre domeniul public.

- timplarie exterioara PVC in acord cromatic cu gama propusa pentru finisaje.

- acoperire, terasa necirculabila, din materiale durabile.

- iluminatul arhitectural inbunatateste imaginea generala a zonei, se va folosii lumina rece si calda cu intensitate reglabila.

- lumina rece ajuta la distingerea detaiilor, culorilor.

- lumina calda relaxanta

- lumina arhitecturala va fi proiectata si executata numai in conditiile in care sistemul de iluminat va fi alimentat din surse proprii, independente, sub nici o forma din retyeaua nationala de alimentare cu energie electrica.

La faza PAC, documentatie care sta la baza solicitarii autorizatiei ce construire va cuprinde acolo unde este cazul proiectul de iluminat arhitectural, proiect ce va cuprinde :

- piese scrise : memoriu tehnic arhitectura si specialitatile implicate in proiect (arhitectura, instalatii electrice, rezistenta), care va urmarii in functie de complexitatea proiectului : - exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural ; - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice.

- piese desenate : planuri si fatade, sectiuni caracteristice si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil fara perturbarea celorlalte functiuni, cu un consum minim de energie din sursa proprie, cu utilizarea cit mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient ; - simulare 3D (pe zi si pe noapte).

- reseaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale.

- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatul nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorilor alesa, fiind prioritara culoarea alba (rece) sau galbena(calda).

- in cazul firmelor luminoase amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incit sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto, pietonal si functiunea de locuire, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmaeli.

- firmele luminoase vor fi amplasate la minim 3,00ml de la nivelul CTA (cota tern amenajat).

- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50,00ml de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta.

Iluminatul arhitectural se va folosi pe cladirile la care fascicolul luminos nu va afecta activitatea de locuire, lumina ce poate deranja activitatea camrelor de zi sau dormitoare.

Iluminatul arhitectural va fi proiectat si executat numai in conditiile in care functiune imobilului o impune, deasemenea in conditiile in care alimentarea iluminatul arhitectural va fi asigurata din surse proprii, independente, nu din reseaua nationala de alimentare cu energie electrica.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice. Se interzice realizarea cladirilor fara racorduri de apa, canalizare si energie termica. Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea cablurilor TV. Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul stradal, colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii. Respectare HCJ 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate, HGR 525/1996. Pe fiecare lot se va rezerva o suprafata de minim 10% din suprafata totala a terenului pentru amenajarea de spatii verzi plantate, plantatii de de aliniament, se vor putea planta garduri vii, toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in limita de proprietate a terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine, se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, arbusti, flori.

IMPREJMUIRI

Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima 2ml cu sclu opac de 0,6ml si partea superioara traforata. Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5ml si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele de proprietate laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor. Spre trotuare si circulatii

pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea amprentei spatiului prin diferente de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT_{max} = 60%
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI _ CUT_{max} = 3,0

V.C O N C L U Z I I

REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC SI OBIECTIVELE DE INTERES PUBLIC

Regimul juridic se va modifica conform P.U.Z. aprobat H.C.L. 121/16.05.2011al
carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL
212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020, se propune stabibirea unui nou aliniament si
anume retragere de 17,00ml din axul DN2A _ bulevardul Tomis, terenul le 200389 fiind
afectat cu o suprafata de cca 50,50 mp.

REGLEMENTARI – CIRCULATII

Circulatia in zona ramane subordonata reglementarilor P.U.Z. aprobat H.C.L.
121/16.05.2011al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL
254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020.

Accesul pietonal si auto se face din drumul colector propus in HCL 131/29.04.2020
si evidentiat in AC 139/09.02.2022. Drum colector paralel cu bulevardul Tomis in sensul de
mers Constanta – Ovidiu. Parcarea va fi dimensionata conform H.C.L. 113/2017.

REGLEMENTARI – RETELE TEHNICO EDILITARE Coordonarea retelelor
edilitare pentru zona studiata P.U.D. IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, Municipiul Constanta,
zona Plazu – Mare, strada Nespecificata, nr FN, prevede urmatoarele reglementari cu
caracter general, pana la posibilul racord la retelele edilitare publice conform avizelor.

- APA – necesarul de apa potabila se va asigura prin bransament la reseaua de apa
existenta in zona, conform AVIZ RAJA nr 1170/70731/11.08.2022

- CANALIZARE – colectarea apelor menajere se va face prin bransarea imobilului la
reseaua de colectare menajere si pluviala Dn 250mm PVC-KG aflata in strazile Papadie si
Salviei, conform AVIZ RAJA NR 1170/70731/11.08.2022

**- ENERGIE ELECTRICA – necesarul de putere instalata se va asigura prin
racord la reseaua de energie electrica existenta in zona, conform AVIZ “ e-distributie
“ nr 09387543/11.01.2022**

- GAZE NATURALE – racordul se va realiza la conducta de medie presiune,
conform AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR 13766/317.759.779/29.07.2022

- CURENTI SLABI – telefoniea si televiziunea prin cablu va asigurata prin racord la
reseaua existenta, conform **AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS**
nr3551/24.06.2020; AVIZ “ rds & rcs “ nr 5857/27.07.2022

- APMC _ CLASAREA NR 1440/02.08.2022 – nu se incadreaza in HG nr 1076/2004

REGLEMENTARI – MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

SUPRAFATA TEREN : 833,00MP – proprietate privata conform CONTRACT DE VINZARE
NR 2469/11.10.2006, incheere de autentificare B.N.P JOITA BOTEZATU

SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC 50,50MP (conform P.U.Z.)

SUPRAFATA CONSTRUITA 290,00MP

SUPRAFATA CONSTRUIT DESFASURATA 2332,50MP

P O T PROPUS 35,00% (maxim aprobat 60,00%)

C U T PROPUS 2,80 (maxim aprobat 3,00)

REGIM DE INALTIME propus S+P+6 ETAJE+ETAJ TEHNIC = 28,00ML

Se vor respecta prevederile din capitolul VII reglementari propuse prin PUD_
inaltimea maxim admisa a cladirilor.

**REGLEMENTARI – RETRAGERI DE LA ALINIAMENT SI
LIMITELE DE PROPRIETATE**

Retrageri fata de aliniamente si limita de proprietate vor fi urmatoarele :

- 4,00ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE
218240.

- 0,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).

- 4,00 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.

- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST _ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR.CR T.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	290,00MP	34,80%
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS	290,00MP	34,80%
	CIRCULATII	407,00MP	48,85%
2	PIETONAL + AUTO	244,50MP	29,35%
3	PARCARE	162,50MP	19,50%
	SPATII VERZI	136,00MP	16,35%
4	SPATII VERZI	136,00MP	16,35%
	T O T A L	833,00MP	100,00%
5	SUPRAFATA TEREN	833,00MP	

Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, prezentul P.U.D. - plan urbanistic de detaliu, precum si faptul ca in zona sunt terenuri neocupate, isi propune ca noul imobil propus, sa imbunatateasca din punct de vedere estetic imaginea zonei, sa asigure o buna functionare a acesteia, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

Intocmit,